TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

552/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO VIA CADUTI DI NASSIRIYA 5/7

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa GIULIA CALIARI

CUSTODE:

Dott.ssa FRANCESCA SALAMONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Alberto Colombo

CF:CLMLRT70S13F704K
con studio in MEDA (MB) viale rimembranze 1/d
telefono: 03621787315
fax: 03621787315
email: colombomolteniarchitetti@gmail.com
PEC: alberto.colombo3@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 552/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a GIUSSANO Via Caduti di Nassirya 1/9, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un box doppio posto al piano interrato con accesso da una rampa di uso comune in contesto condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 240 cm e 287 cm.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 427 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria u, categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: Via Caduti di Nassirya n.1, piano: piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atti di Compravendita
  Coerenze: Coerenze nell'ordine iniziando da nord e proseguendo in senso orario: ragioni al mappale 427 subalterni 25, 17, 33, 1 e 31.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

B **cantina** a GIUSSANO Via Caduti di Nassirya 1/9, della superficie commerciale di **6,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di locale cantina, posto al piano interrato, in contesto condominiale di recente realizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240 cm.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 429 sub. 48 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria C/2, classe 5, consistenza 6 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: Via Caduti di Nassirya n.9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atti di Compravendita
  Coerenze: Coerenze nell'ordine iniziando da nord e proseguendo in senso orario: terrapieno, ragioni al mappale 429 subalterni 14, 3, 9 e di nuovo terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**35,40 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 20.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 20.500,00**
Data della valutazione:	**31/07/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, registrata il 24/05/2016 a Tribunale di Monza ai nn. 0, trascritta il 13/06/2016 a Milano 2 ai nn. 66701/42426, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Trattasi di Domanda Giudiziale per la quale la Corte D'Applello di Milano ha emesso Sentenza per la causa iscritta al n. r.g. 3012/2018 ordinando la cancellazione della causa dal ruolo e dichiarando l'estinzione del processo. Non risulta però la formale cancellazione della trascrizione. In data 24/07/2024 è stata presentata istanza alla Corte D'appello di Milano con richiesta di integrazione e specificazione di cancellazione.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/10/2023 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 2914 di repertorio, trascritta il 27/10/2023 a UFFICIALE GIUDIZIARI MONZA ai nn. 144795/101192, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Millesimi condominiali:	**6,871**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 169,89**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 1.342,17**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/02/2016), con atto stipulato il 11/02/2016 a firma di DOTTOR PAOLO LUCCHINI ai nn. 92009/13702 di repertorio, trascritto il 12/02/2016 a UR MILANO 2 ai nn. 14413/9212

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/12/2004 fino al 18/03/2008), con atto stipulato il 20/12/2004 a firma di NOTAIO LUCA LORI ai nn. 31350/8863 di repertorio, registrato il 29/12/2004 a DESIO 1 ai nn. 494/1, trascritto il 30/12/2004 a UF MILANO 2 ai nn. 191339/101103

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/03/2008 fino al 11/02/2016), con atto stipulato il 18/03/2008 a firma di DOTTOR ENRICO TOMMASI ai nn. 28484/17378 di repertorio, registrato il 08/04/2008 a DESIO 2 ai nn. 3712 SERIE 1T, trascritto il 10/04/2008 a UR MILANO 2 ai nn. 46772/25671

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobili realizzanti nell'ambito di piano attuativo - P.A.-E.P.4 con relativa convenzione sottoscritta in data 10/07/2007 a cura dott. Giampaolo Zarcone rep. 5696 Registrata MIlano 2 in data 27/09/2007 ai numeri 145308/76585 (trascrizione 23/06/2008 numeri 80703/45050 e 80704/45051). Tale convenzione prevedeva edilizia libera e convenzionata: nello specifico l'unità di cui al Fg.2 mapp. 427 sub 32 era relativa alla parte in edilizia convenzionata mentre l'unità Fg.2 mapp.429 sub.48 in edilizia libera.

Si precisa che con dichiarazione del dirigente settore urbanistica del Comune di Giussano in data 24/05/2012 prot.14017/14416 si autorizzava a vendere a libero prezzo in deroga alle pattuizioni convenzionali, anche l'unità di cui al Fg.2 mapp. 427 sub.32.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' **N. PE 135/2007**, presentata il 29/03/2007 con il n. 9529 di protocollo

DIA - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' **N. PE 136/2007**, presentata il 29/03/2007 con il n. 9530 di protocollo

DIA - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' **N. PE 161/2008**, presentata il 16/04/2008 con il n. 11770

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di protocollo

DIA - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' **N. PE 162/2008**, presentata il 16/04/2008 con il n. 11769 di protocollo

DIA - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' **N. PE 260/2009**, per lavori di VARIANTE ALLA PE 161/2008, presentata il 07/08/2009 con il n. 22261 di protocollo

DIA - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' **N. PE 261/2009**, per lavori di VARIANTE ALLA PE 162/2008, presentata il 07/08/2009 con il n. 22262 di protocollo

DIA - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' **N. PE 91/2010**, per lavori di VARIANTI DISTRIBUTIVE INTERNE, presentata il 31/03/2010 con il n. 9358 di protocollo

DIA - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' **N. PE 410/2010**, per lavori di VARIANTE FINALE LOTTO EDILIZIA LIBERA , presentata il 10/12/2010 con il n. 33828 di protocollo

DOMANDA RILASCIO AGIBILITA' **N. PE 21/2016**, presentata il 11/04/2016 con il n. 9392 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezza interna box parzialmente difforme dallo stato autorizzato
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per predisposizione pratica in sanatoria + sanzione comunale: €.2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezza interna differente
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e diritti catastali: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI IN GIUSSANO VIA CADUTI DI NASSIRYA 1/9

BOX DOPPIO

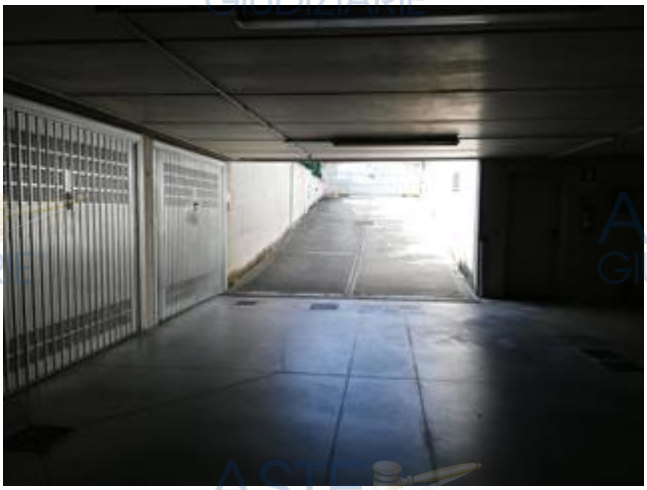
DI CUI AL PUNTO A

box doppio a GIUSSANO Via Caduti di Nassirya 1/9, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un box doppio posto al piano interrato con accesso da una rampa di uso comune in contesto condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 240 cm e 287 cm.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 427 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria u, categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: Via Caduti di Nassirya n.1, piano: piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atti di Compravendita
  Coerenze: Coerenze nell'ordine iniziando da nord e proseguendo in senso orario: ragioni al mappale 427 subalterni 25, 17, 33, 1 e 31.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SERVIZI

municipio	nella media
centro sportivo	nella media
spazi verde	nella media
ospedale	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia	nella media
autobus	nella media
tangenziale	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale destinato a box/autorimessa con pavimentazione in cemento quarzato, pareti in parte con blocchi cemento e cls armato.

La basculate è in ferro zincato a movimentazione manuale.

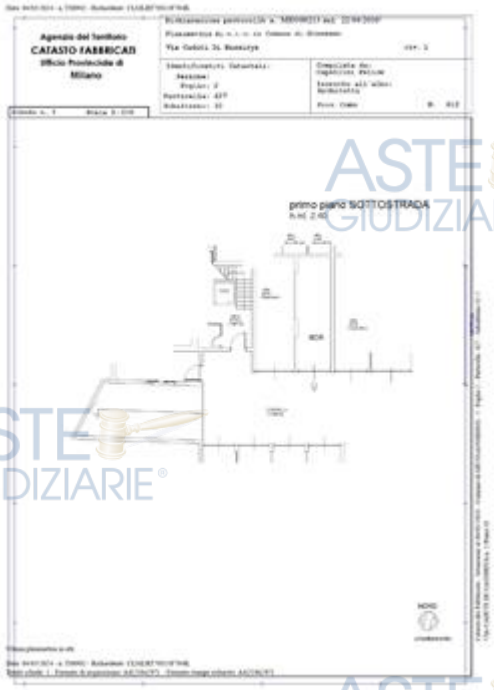
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	**29,00**				**29,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: Annuncio Web - casa.it

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Diaz

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/05/2024
Fonte di informazione: Annuncio Web - Immobiliare .it
Descrizione: Box doppio
Indirizzo: Via Piave
Superfici principali e secondarie: 35
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 571,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/05/2024
Fonte di informazione: Annuncio Web - Immobiliare .it
Descrizione: Box doppio
Indirizzo: Via Diaz
Superfici principali e secondarie: 26
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 576,92 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:
Borsino immobiliare (21/05/2024)
Valore minimo: 18.500,00
Valore massimo: 23.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**19.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 19.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 19.000,00**

BENI IN GIUSSANO VIA CADUTI DI NASSIRYA 1/9

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a GIUSSANO Via Caduti di Nassirya 1/9, della superficie commerciale di **6,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di locale cantina, posto al piano interrato, in contesto condominiale di recente realizzazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240 cm.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 429 sub. 48 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria C/2, classe 5, consistenza 6 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: Via Caduti di Nassirya n.9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atti di Compravendita
  Coerenze: Coerenze nell'ordine iniziando da nord e proseguendo in senso orario: terrapieno, ragioni al mappale 429 subalterni 14, 3, 9 e di nuovo terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media
centro sportivo	nella media
spazi verde	nella media
ospedale	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COLLEGAMENTI

ferrovia	nella media
autobus	nella media
tangenziale	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale cantina ha pavimentazione in battuto di cemento quarzato, pareti in blocchi di cemento e CLS gettato.

La porta di accesso alla cantina è in ferro zincato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	6,40	x	100 %	=	6,40
Totale:	**6,40**				**6,40**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 4.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 4.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Giussano, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari siti Web

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	29,00	0,00	19.000,00	19.000,00
B	cantina	6,40	0,00	4.000,00	4.000,00
				23.000,00 €	**23.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.500,00**

data 31/07/2024

il tecnico incaricato
Alberto Colombo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009