



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

626/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

IQERA ITALIA S.P.A.

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

Dott.ssa Fantin Patrizia

CUSTODE:

Dott.ssa Elena Quadrio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Italo Dossena

CF:DSSTLI42A09M147E

con studio in VIMERCATE (MB) Via Stefanardo, 15

telefono: 0396852599

email: italo.dossena@fastwebnet.it

PEC: italo.dossena@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 626/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a DESIO via Sovicana 3, della superficie commerciale di **65,72** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Casa a ballatoio con accesso da corte interna posta al piano primo composta da soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno, camera con annessa soffitta al piano sottotetto accessibile da scala interna.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 161 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via Sovicana 3, piano: 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: piano primo: ballatoio comune, altro sub, vicolo del Guado, altro sub. piano sottotetto: corte comune, altro sub, vicolo del Guado, altro sub.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.992,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.992,00
Data della valutazione:	15/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/04/2006 a firma di notaio Brighina ai nn. 31994/12817 di repertorio, iscritta il 05/05/2006 a Milano 2 ai nn. 68355/15789, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 140.000,00.

Importo capitale: € 280.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/11/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7318 di repertorio, trascritta il 12/12/2023 a Milano 2 ai nn. 167650/117600, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 27/04/2006), con atto stipulato il 27/04/2006 a firma di notaio Brighini ai nn. 31993/12816 di repertorio, trascritto il 05/05/2006 a Milano 2 ai nn. 68353/35029

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/18, in forza di denuncia di successione (dal 01/02/2003 fino al 27/04/2006), registrato il 23/07/2003 ai nn. 656/2003, trascritto il 26/08/2008 a Milano 2 ai nn. 112521/64452.

Accettazione tacita di eredità del 27/04/2006 notaio Brighina n. 31993/12816 trascritta a Milano 2 il

05/05/2006 n. 68354/35030

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2004 fino al 27/04/2006), con atto stipulato il 27/04/2006 a firma di notaio Brighina ai nn. 31993/12816 di repertorio, trascritto il 29/04/2004 a Milano 2 ai nn. 58427/29124

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2004 fino al 27/04/2006), con atto stipulato il 22/04/2004 a firma di notaio Sassoli ai nn. 2882/1850 di repertorio, trascritto il 29/04/2004 a Milano 2 ai nn. 58427/29124

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTE:

In Comune non sono state reperite altre pratiche edilizie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **7940/357**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di chiusura portico in locale abitazione piano primo, presentata il 12/09/1957, rilasciata il 01/10/1957, agibilità del 12/06/1959

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La verifica delle conformità edilizie/urbanistiche è riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna; inoltre è stato collegato l'appartamento al piano sottotetto con scala interna (utilizzato de facto come cameretta e localino wc)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria e utilizzo piano sottotetto come locale ripostiglio senza permanenza di persone

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- tecnico: €1.200,00
- sanzione indicativa minima (da € 516,00 / 1.000,00): €516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale
L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento docfa: €.300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN DESIO VIA SOVICANA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a DESIO via Sovicana 3, della superficie commerciale di **65,72** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

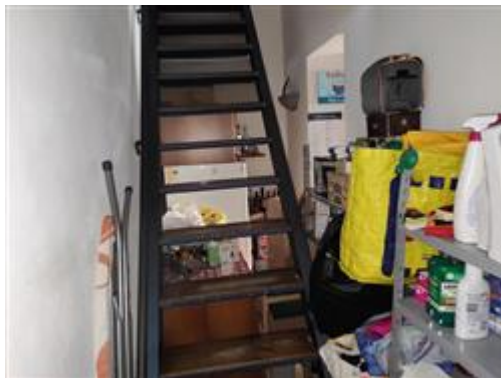
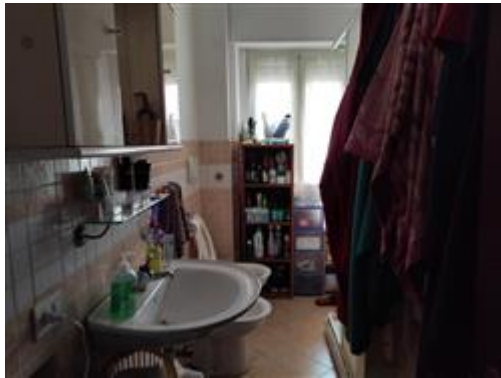
Casa a ballatoio con accesso da corte interna posta al piano primo composta da soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno, camera con annessa soffitta al piano sottotetto accessibile da scala interna.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 161 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via Sovicana 3, piano: 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: piano primo: ballatoio comune, altro sub, vicolo del Guado, altro sub. piano sottotetto: corte comune, altro sub, vicolo del Guado, altro sub.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

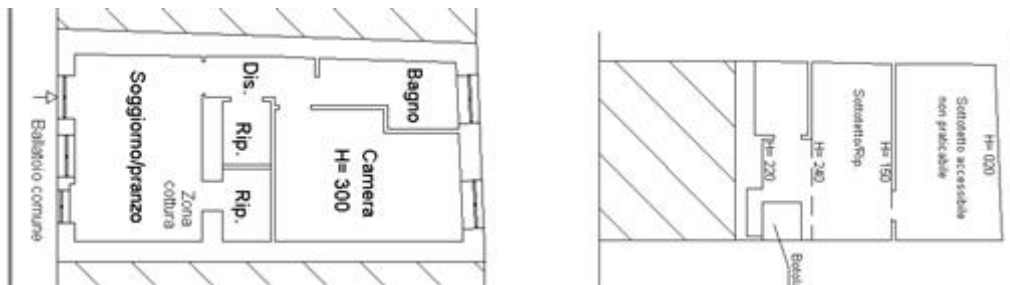
- accesso da ballatoio comune
- riscaldamento e acs autonoma
- pavimento in piastrelle di ceramica
- sottotetto con mufte vicino al velux

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
Appartamento	55,20	x	100 %	=	55,20
Sottotetto	21,04	x	50 %	=	10,52
Totale:	76,24				65,72



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/05/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 573/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 80, piano rialzato, un locale con bagno e locali accessori piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via PIETRO DOLCI, 10 Desio, MB

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.300,00 pari a 541,25 Euro/mq

Valore Ctu: 130.000,00 pari a: 1.625,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.300,00 pari a: 528,75 Euro/mq

Distanza: 116.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/10/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 489/2009

Descrizione: APPARTAMENTO: mq. 65, piano 2°, pranzo/cucina, camera, bagno, terrazzino., 1

Indirizzo: Via Cavour, 18 Desio, MB

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.500,00 pari a 376,92 Euro/mq

Valore Ctu: 88.592,00 pari a: 1.362,95 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 15.500,00 pari a: 238,46 Euro/mq

Distanza: 302.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2024

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: bilocale

Indirizzo: via Sovicana 4

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (02/01/2024)

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,72 x 1.400,00 = **92.008,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.008,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.008,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base al valore di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche della zona. Son stati considerati i dati forniti dalle Borse Immobiliari e confrontati con i dati reali di compravendita e dagli annunci immobiliari in essere sul territorio.

Osservazioni e precisazioni

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione di impianti. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;
- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal

documento di Agibilità (se esistente);

- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali, nonché gli eventuali maggiori costi per le sanatorie specifiche delle u.i., si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 15% prevista per le vendite forzate giudiziarie e ribadita nel seguito. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV);
- dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Desio, agenzie: Tecnocasa, Gabetti, Delcasa servizi immobiliari, Professione casa, Oro immobiliare., osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM Camera di Commercio di Milano e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), ed inoltre: altri liberi intermediatori di zona

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;
- 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	appartamento	65,72	0,00	92.008,00	92.008,00
				92.008,00 €	92.008,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.016,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 89.992,00

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: €. 89.992,00

data 15/04/2024

il tecnico incaricato
Italo Dossena