



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

143/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

Avv. Stefano Francesco Tagliabue

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. 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 143/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CESANO MADERNO via Adamello 33, della superficie commerciale di **72,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terreno composto da ingresso, soggiorno, tre camere, bagno.

L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo e necessita di interventi.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 84 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: VIA ADAMELLO n. 33 Piano, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune, cortile comune, sub 2, sub 1, sub 712, mappale 85

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.615,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.615,00
Data della valutazione:	24/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/11/2023, con scadenza il 31/10/2027, registrato il 09/11/2023 a UT MONZA ai nn. 7900 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7.200,00.

NOTE: non è stato trovato nessun certificato energetico presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER)

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 **legale**, stipulata il 12/03/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 93/11419 di repertorio, iscritta il 13/03/2019 a Milano 2 ai nn. 31400/5435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 166.603,42.

Importo capitale: € 83.301,71

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2003 a firma di notaio Roncoroni ai nn. 72243 di repertorio, iscritta il 16/05/2023 a Milano 2 ai nn. 65956/11049, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 228.000,00.

Importo capitale: € 114.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 17546 del 2003

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2003 a firma di notaio Roncoroni ai nn. 72243 di repertorio, iscritta il 12/06/2003 a Milano 2 ai nn. 89506/17546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 228.000,00.

Importo capitale: € 114.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

RINNOVATA con Iscrizione n. 11049 del 16/05/2023

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/03/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2371 di repertorio, trascritta il 27/03/2024 a Milano 2 ai nn. 39369/28383, 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 *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2003), con atto stipulato il 04/06/2003 a firma di notaio Roncoroni ai nn. 72242 di repertorio, trascritto il 12/06/2003 a Milano 2 ai nn. 89505/54930

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **8/64**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire soprizzo abitazione (piano primo), presentata il 13/01/1964, rilasciata il 07/03/1964, agibilità del 16/04/1965 con il n. 301/64 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **52/65**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica interna fabbricato (sanatoria), presentata il 17/02/1965, rilasciata il 23/05/1965

Domanda per ottenere permesso di esecuzione lavori edili N. **466/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di soprizzo abitazione, presentata il 14/10/1968 con il n. 20533 di protocollo.

RESPINTA IN DATA 11/11/1968 prot. 22808

Condono edilizio tratto dalla legge 236/2003 N. **2839**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 09/12/2004 con il n. 52970 di protocollo.

ARCHIVIATO NEGATIVAMENTE - DINIEGO PER CARENZA DOCUMENTALE

Condono edilizio tratto dalla legge 326/2003 N. **2840**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzioni autorimesse fuori terra, presentata il 09/12/2004 con il n. 52971 di protocollo.

ARCHIVIATO NEGATIVAMENTE - DINIEGO PER CARENZA DOCUMENTALE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

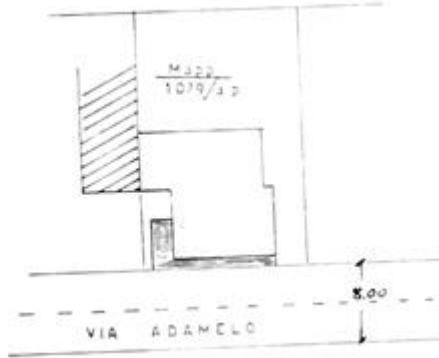
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono stati realizzati dei box abusivi nel cortile comune retrostante, uno dei quali è stato edificato davanti alla finestra della camera da letto matrimoniale

rendendola non abitabile per mancanza di requisiti minimi aeroilluminanti. Va ripristinato lo stato autorizzato del 1964 dal Comune.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.



stato autorizzato 1964 estratto mappa



in verde le opere abusive su spazi comuni condominiali

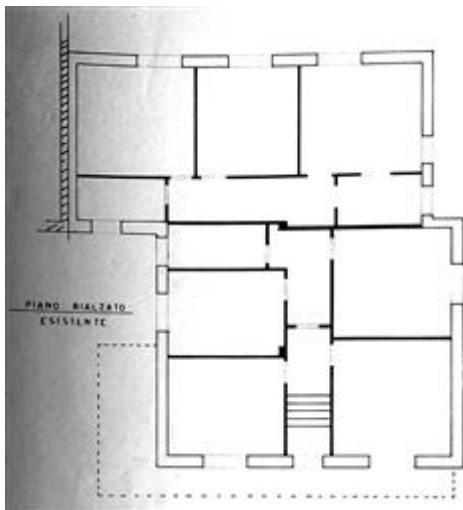
Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, inoltre è stata invertita la porta d'ingresso con una finestra, e la finestra con una porta di ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in Sanatoria

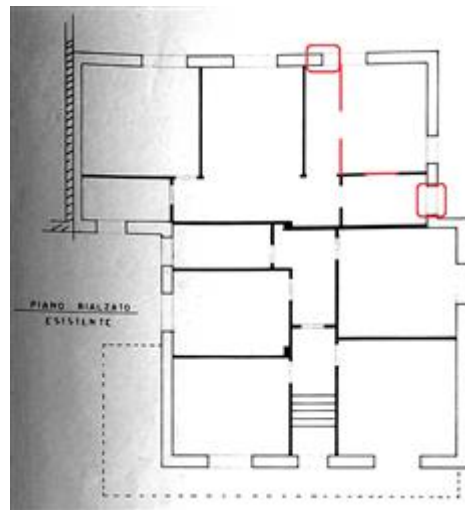
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico: € 1.200,00
- Sanzione minima € 516 - € 1.000: € 1.000,00



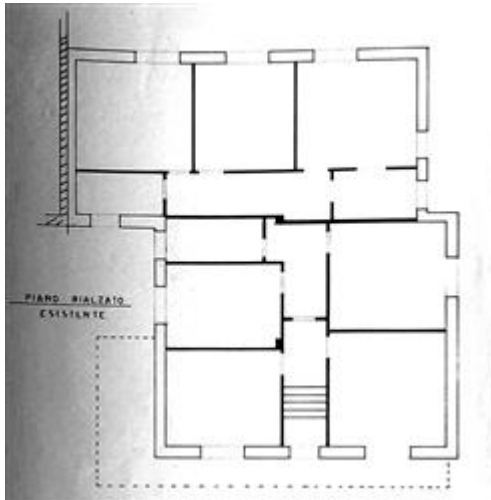
stato autorizzato 1964 pianta terra



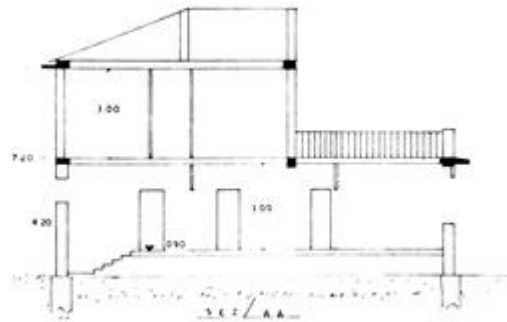
difformità interne

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato realizzato un piccolo loggiato con pilastro portante a sostegno dell'appartamento del piano primo che esce a sbalzo sulle parti comuni condominiali senza titoli autorizzativi. Nei disegni comunali della pratica edilizia non vi è alcun portico né pilastro e la zona è da considerarsi una parte comune condominiale. Va ripristinato lo stato autorizzato del 1964 dal Comune.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.



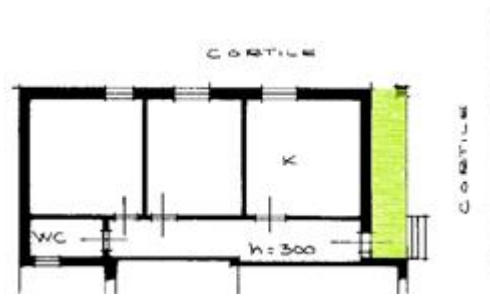
stato autorizzato 1964 pianta terra



stato autorizzato 1964 sezione



porticato abusivo



planimetria catastale difforme

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, inoltre è stata invertita la porta d'ingresso con una finestra, e la porta di ingresso con una finestra. E' stato realizzato un piccolo loggiato rialzato dove vi era la porta di ingresso ma quest'ultimo è abusivo e non sanabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €250,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CESANO MADERNO VIA ADAMELLO 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESANO MADERNO via Adamello 33, della superficie commerciale di **72,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terreno composto da ingresso, soggiorno, tre camere, bagno.

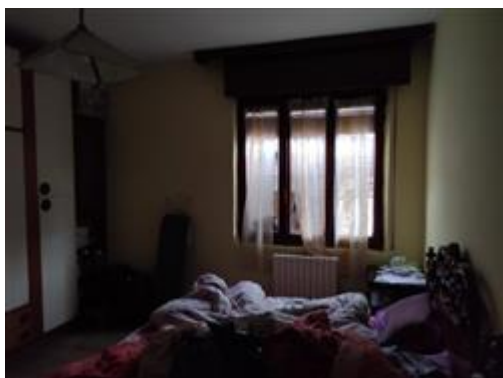
L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo e necessita di interventi.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 84 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: VIA ADAMELLO n. 33 Piano, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune, cortile comune, sub 2, sub 1, sub 712, mappale 85





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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:

nella media

esposizione:

scarso

luminosità:

scarso

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NOTE: non è stato trovato nessun certificato energetico presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER)

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	72,95	x	100 %	=	72,95
Totale:	72,95				72,95



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: 27/04/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 944/2011

Descrizione: Diritto di superficie di appartamento di mq. 56,50, 2 locali, bagno, 2 balconi, cantina box e posto auto., 1

Indirizzo: Via Monte Sacro, 17 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 803,57 Euro/mq

Valore Ctu: 59.551,39 pari a: 1.063,42 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 803,57 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 525/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 76, piano terra, tre locali e servizi, giardino, cantina, box e posto auto esterno., 1

Indirizzo: Via Adamello, 47 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 921,05 Euro/mq

Valore Ctu: 123.760,84 pari a: 1.628,43 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 93.000,00 pari a: 1.223,68 Euro/mq

Distanza: 113.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (08/02/2024)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.450,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di 700 €/mq è stato calcolato tenendo in considerazione i seguenti motivi:

- ***appartamento in pessimo stato conservativo e necessita di interventi***
- ***camera da letto matrimoniale non agibile in quanto è stato edificato un box abusivo davanti alla finestra in aderenza e pertanto non rispetta i requisiti minimi aero-illuminanti***
- ***impianti da rifare a norma di legge***
- ***è stata esclusa dalla stima il piccolo loggiato in quanto privo di permessi edilizi (vedi capitolo difformità edilizie)***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,95 x 700,00 = **51.065,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 51.065,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 51.065,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cesano Maderno, 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	72,95	0,00	51.065,00	51.065,00
				51.065,00 €	51.065,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.450,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.615,00**

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: **€. 48.615,00**

data 24/09/2024

il tecnico incaricato
Geom. Italo Dossena