



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 174/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DIANA SPV SRL (GIA' BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI)

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Gabriella MARICONDA

CUSTODE:

Avv. Caterina Doriana VESCERA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/08/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Maurizio CERANA**

CF:CRNMRZ68S22D286E

con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A

telefono: 0362330247

email: mail@studioexnovo.com

PEC: maurizio.cerana@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2020

## LOTTO 12

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**BOX SINGOLO** a VIMODRONE Via Achille Grandi 30/32, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.50 m. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 165 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 0, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: Via Achille Grandi snc, piano: Interrato,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello comune boxes a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 12.750,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/08/2021</b>

### 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: Nessuno.*

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA** stipulata il 25/01/2008 a firma di Notaio Gavazzi Aurelio di Cologno Monzese ai nn. 273139/35042 di repertorio, registrata il 04/02/2008 a Monza 2 ai nn. 1680/1T, iscritta il 05/02/2008 a Milano 2 ai nn. 14327/3301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario condizionato.

Importo ipoteca: €. 15.400.000,00.

Importo capitale: €. 7.700.000,00.

Durata ipoteca: 13 anni.

La formalità è riferita solamente a Vimodrone, Fg. 19 Mapp. 13 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-4-15-16-17.

- Con Annotazione n. 79754/15424 del 13.07.2011 è stata cancellata l'ipoteca dal bene al Fg. 19 Mapp. 165 sub. 51 unitamente ad altri beni.

- Con Annotazione n. 139091/24207 del 06.12.2011 è stata cancellata l'ipoteca dal bene al Fg. 19 Mapp. 165 sub. 86 unitamente ad altri beni.

- Con Annotazione n. 124528/19512 del 18.12.2012 è stata cancellata l'ipoteca dal bene al Fg. 19 Mapp. 165 sub. 81 unitamente ad altri beni.

- Con Annotazione n. 124530/19514 del 18.12.2012 è stata cancellata l'ipoteca dal bene al Fg. 19 Mapp. 165 sub. 126.

**IPOTECA GIUDIZIALE**, stipulata il 23/05/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2781 di repertorio, iscritta il 21/09/2018 a Milano 2 ai nn. 118399/21713, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 280.000,00.

Importo capitale: €. 266.300,93.

La formalità è riferita solamente a Vimodrone, Fg. 19 Mapp. 165 subb. 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 41 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 51 - 52 - 53 - 64 - 73 - 78 - 79 - 81 - 82 - 86 - 90 - 108 - 113 - 116 - 126 - 139 - 150 - 702.

La banca ha eletto domicilio presso lo Studio Legale Migliorisi in Milano, piazza Castello n. 2

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**PIGNORAMENTO**, stipulata il 20/02/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1910 di repertorio, trascritta il 15/04/2020 a Milano 2 ai nn. 39100/24202, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Vimodrone, Fg. 19 Mapp. 165 subb. 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 41 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 51 - 52 - 53 - 64 - 73 - 78 - 79 - 81 - 82 - 86 - 90 - 108 - 113 - 116 - 126 - 139 - 150 - 702

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:

**€. 45,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 63,00
Millesimi condominiali:	0.85
Ulteriori avvertenze:	

*Condominio amministrato da: STUDIO DR. ROBERTO MANCO - Via Boccaccio, 7 Cologno Monzese (MI) - Tel. 02.25410968*

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/10/2007), con atto stipulato il 08/10/2007 a firma di Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese ai nn. 271962/34315 di repertorio, registrato il 10/10/2007 a Monza 2 ai nn. 12612/11, trascritto il 11/10/2007 a Milano 2 ai nn. 152462/80358.

Il titolo è riferito solamente a Vimodrone, Fg. 19 Mapp. 13 - 16 - 39 - 78 - 153 - 154 - 162 Mapp. 13 subb. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 Mapp. 16 e Mapp. 158

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione in morte di Brambilla Carlo (dal 16/06/1976 fino al 23/07/1980), registrato il 16/12/1976 a Milano ai nn. 7422 vol. 1976, trascritto il 16/11/1978 a Milano 2 ai nn. 51760/43582.

Il titolo è riferito solamente a Vimodrone, Fg. 19 Mapp. 11 sub. a - f, Mapp. 39 sub. a, Mapp. 13 sub. 4, Mapp. 14, Mapp. 16, Mapp. 17, Mapp. 18, Mapp. 19, Mapp. 20, Mapp. 21, Mapp. 22, Mapp. 34, Mapp. 13 sub. 1 unitamente ad altri.

Integrata con denuncia di successione registrata a Milano 3 il 27.07.2007n. 1477 vol. 2007

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di costituzione di società in accomandita semplice (dal 23/07/1980 fino al 10/12/1980), con atto stipulato il 23/07/1980 a firma di Dr. Eugenio Gelpi Notaio in Milano ai nn. 494105/17546 di repertorio, registrato il 12/08/1980 a Milano ai nn. 19807serie H, trascritto il 22/08/1980 a Milano 2 ai nn. 49868/40700.

Il titolo è riferito solamente a Vimodrone, Fg. 19 Mapp. 11 sub. a - f, Mapp. 39 sub. a, Mapp. 13 sub. 4, Mapp. 14, Mapp. 16, Mapp. 17, Mapp. 18, Mapp. 19, Mapp. 20, Mapp. 21, Mapp. 22, Mapp. 34, Mapp. 13 sub. 1 unitamente ad altri

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 10/12/1980 fino al 30/05/1995), con atto stipulato il 10/12/1980 a firma di Dr. Eugenio Gelpi Notaio in Milano ai nn. 494621/17713 di repertorio, registrato il 30/12/1980 a Milano ai nn. 34477serie H, trascritto il 14/01/1981 a Milano 2 ai nn. 2974/2478.

Il titolo è riferito solamente a Vimodrone, Fg. 19 Mapp. 11 sub. a - f, Mapp. 39 sub. a, Mapp. 13 sub. 4, Mapp. 14, Mapp. 16, Mapp. 17, Mapp. 18, Mapp. 19, Mapp. 20, Mapp. 21, Mapp. 22, Mapp. 34, Mapp. 13 sub. 1 unitamente ad altri

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di verbale di assemblea (dal 30/05/1995 fino al 08/10/2007), con atto stipulato il 30/05/1995 a firma di Notaio Ernesto Vismara di Milano ai nn. 39222/5459 di repertorio. Con detto l'atto la società è stata messa in liquidazione.

*L'atto non è stato trascritto.*

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

*Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altri provvedimenti edilizi, sia migliorativi o peggiorativi dell'attuale situazione dell'immobile, non sottoposti alla visione in sede di accesso agli atti.*

*La conformazione attuale dei beni si fonda sul deposito di una pratica di tipo Denuncia di Inizio Attività che non presuppone l'atto di assenso del comune ma l'autodenuncia del tecnico progettista e quindi non necessariamente conforme e verificata.*

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Piano di recupero "Ca' Azzurra" delibera G.C. n. 87 del 18.07.2007 **N. Piano di Recupero "Ca' Azzurra"**

#### **Denuncia di inizio attività N. 135/07,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Piano di recupero "Ca' Azzurra" delibera G.C. n. 87 del 18.07.2007, presentata il 23/11/2007 con il n. 23650 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimodrone, Fg. 19 Mapp. 13, 15, 16, 39, 78.

Parere di conformità antincendio per autorimesse private annesse al complesso immobiliare ad uso residenziale del 15.01.2009 n. 357333

#### **Permesso di costruire N. 4/08,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di urbanizzazione attinenti il piano di recupero "Ca' Azzurra" - opere fognarie, acquedotto, rete gas, rete telefonica e fibre ottiche in Via Grandi, presentata il 12/10/2007 con il n. 20296 di protocollo, rilasciata il 24/01/2008 con il n. 4/2008 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimodrone, Fg. 19 Mapp. 13, 14, 16, 18 parte, 39, 4 parte, 78, 79 parte

#### **Denuncia di inizio attività N. 33/11,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Piano di recupero "Ca' Azzurra" delibera G.C. n. 87 del 18.07.2007 - Variante finale alla DIA n. 135/07; Recupero abitativo del sottotetto (appart. nn. 37,38, 39, 40, 46); Modifiche interne ai tavolati e adeguamento di alcuni superfici finestrate, presentata il 23/03/2011 con il n. 5554 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimodrone, Fg. 19 Mapp. 165.

*La domanda per il rilascio del certificato di agibilità è stata presentata l'11.03.2013 prot. n. 4841.*

*Con comunicazione n. 8599 del 13.05.2013 si attesta che in data 15.11.2011 si è formato il silenzio assenso sull'istanza e pertanto s'intende attestata l'agibilità per il fabbricato sito in Via Grandi n. 30 - Corpo D distinto al Foglio 19 Mapp. 165 sub. 2, dal 5 al 117 e 701 a destinazione residenziale.*

*Con comunicazione n. 8601 del 13.05.2013 si attesta che in data 13.11.2011 si è formato il silenzio assenso sull'istanza e pertanto s'intende attestata l'agibilità per il fabbricato sito in Via Grandi n. 30 - Corpo A,B,C distinto al Foglio 19 Mapp. 165 da sub. 118 a 152 a destinazione residenziale.*

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

---

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIMODRONE VIA ACHILLE GRANDI 30/32

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**BOX SINGOLO** a VIMODRONE Via Achille Grandi 30/32, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.50 m. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 165 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 0, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: Via Achille Grandi snc, piano: Interrato,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello comune boxes a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

verde attrezzato

nella media 

centro commerciale

nella media 

### COLLEGAMENTI

metropolitana

nella media 

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'immobile è inserito in un complesso residenziale a corte di recente costruzione, denominato "Residenza Ca' Azzurra". Trattasi di fabbricati a due/tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Posto in una zona periferica del comune di Vimodrone ha accesso carraio dalla via Achille Grandi attraverso la rampa ed il corsello comune.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota degli enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

nella media 

*portone di ingresso*: basculante realizzato in lamiera

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: con cavi a vista , la tensione è di 220V

nella media 

#### 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 singolo (s.u. mq. circa 16,00)	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Milano - Periodi di rilevazione dati: II Semestre 2018

Valore minimo: 11.000,00

Valore massimo: 13.000,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 705,00

Valore massimo: 1.040,00

Note: prezzo: €/mq.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter operare una riduzione del 15% circa sul valore di mercato.

*Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 15% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vimodrone, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Milano, ed inoltre: Agenzia del territorio e Borsino Immobiliare

## 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	box singolo	18,00	0,00	15.000,00	15.000,00

---

	15.000,00 €	15.000,00 €
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):		€. 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 15.000,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>		
Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:		€. 2.250,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 12.750,00

data 03/08/2021

il tecnico incaricato  
Geom. Maurizio CERANA