



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

502/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. PER PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.,
PROCURATRICE DI MAIOR SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Avv. Maria Angela Cesana

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Donata Paladini

CF:PLDDNT67E71G478M
con studio in MONZA (MB) via ugolini 6
telefono: 039386951
email: donatapaladini@libero.it
PEC: donata.paladini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 502/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a VIMERCATE Via Fratelli Bandiera 2, con superficie commerciale pari circa a **235,00** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano secondo composto da quattro locali, cucina abitabile e doppi servizi; collegato da scala interna soppalco e ripostiglio al piano sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 121 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1009195, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 1.045,83 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI BANDIERA 2 VIMERCATE, piano: 2-3

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	235,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 446.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 446.500,00
Data della valutazione:	05/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il complesso edilizio al mappale 121 è composto da 3 unità immobiliari, non è disciplinato in condominio; non è istituzionalizzata la gestione delle parti comuni, delle aree esterne, delle recinzioni ecc; non esiste regolamento condiviso per la disciplina dei passaggi, degli usi esclusivi, delle servitù attive o passive.

Si fa notare, inoltre, come non sia presente alcuna separazione, recinzione o altro a individuazione del confine di proprietà con il contiguo mappale 202. Resta a carico dei futuri acquirenti l'accordo con i confinanti per l'eventuale tracciamento del contorno della particella, così come risultante dall'estratto di mappa del Catasto di Vimercate.

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 giudiziale, stipulata il 31/08/2015 a firma di Tribunale Bergamo ai nn. 4291 di repertorio, iscritta il 14/09/2015 ai nn. 89125/15726, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 213.500,00. Importo capitale: 170.816,40.

Grava sulla unità immobiliare per 1/2 della proprietà.

IPOTECA giudiziale, stipulata il 22/03/2017 a firma di Tribunale bergamo ai nn. 2885 di repertorio, iscritta il 19/10/2017 ai nn. 125107/23279, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 579.900,00.

Importo capitale: 463.913,53.

Grava sull'unità immobiliare per 1/2 della piena proprietà.

IPOTECA volontaria, stipulata il 11/04/2018 a firma di Notaio Malvano ai nn. 15914/8759 di repertorio, iscritta il 12/04/2018 ai nn. 47486/7810, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 148.819,14. Importo capitale: 100.709,10.

Durata ipoteca: 10 anni .

Grava sull'unità immobiliare per 1/2 della piena proprietà Ravasi Dario e 1/2 piena proprietà Cimbro Ernesta in regime di separazione dei beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO stipulato il 23/09/2020 a firma di Tribunale Monza ai nn. 5009 di repertorio, trascritto il 14/10/2020 ai nn. 112317/71155, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava sull'unità immobiliare per 1/2 della piena proprietà.

PIGNORAMENTO trascritto il 24/10/2023 a Milano 2 ai nn. 142700/99670, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Grava sull'unità immobiliare per 1/2 della piena proprietà.

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 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 03/03/1988), con atto stipulato il 03/03/1988 a firma di Notaio D'Addetta ai nn. 37485/1377 di repertorio, trascritto il 31/03/1988 ai nn. 26707/19518

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **81/88** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopralzo casa di abitazione, presentata il 14/03/1988 con il n. 178/88 di protocollo, rilasciata il 12/05/1988 con il n. 81/88 di protocollo, agibilità del 17/01/1990

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non si riportano informazioni aggiuntive.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Non si riportano informazioni aggiuntive.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIMERCATE VIA FRATELLI BANDIERA 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a VIMERCATE Via Fratelli Bandiera 2, con superficie commerciale pari circa a **235,00** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano secondo composto da quattro locali, cucina abitabile e doppi servizi; collegato da scala interna soppalco e ripostiglio al piano sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 121 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1009195, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 1.045,83 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI BANDIERA 2 VIMERCATE, piano: 2-3



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano secondo (senza ascensore), composto da soggiorno doppio con camino, cucina abitabile, disimpegno, due bagni e tre camere. Collegato con scala interna in pietra e legno, il piano sottotetto, dove è stato realizzato soppalco affacciato sul soggiorno e locale caldaia/lavanderia, senza permanenza di persone,

Le finiture interne sono: pavimenti in parquet e ceramica, serramenti vetrocamera, riscaldamento autonomo con caloriferi.



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
balconi e terrazze	70,00	x	50 %	=	35,00
appartamento e soppalco al sottotetto	200,00	x	100 %	=	200,00
Totale:	270,00				235,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si confronta l'immobile con altri dello stesso tipo nella stessa zona, per determinare il più probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **446.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 446.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 446.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vimercate

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	235,00	0,00	446.500,00	446.500,00
				446.500,00 €	446.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 446.500,00**

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: **€. 446.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 502/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

AUTORIMESSA a VIMERCATE Via Al Montalino 1B per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 155 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 51,23 Euro, indirizzo catastale: Via al Montalino snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: unità sub 21, ente comune, unità sub 23 e corsello box comune sub 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.000,00
Data della valutazione:	05/02/2024

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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA **volontaria**, stipulata il 11/04/2018 a firma di Notaio Malvano ai nn. 15914/8759 di repertorio, iscritta il 12/04/2018 ai nn. 47486/7810, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 148.819,14. Importo capitale: 100.709,10.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO trascritto il 24/10/2023 a Milano 2 ai nn. 142700/99670, 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: **€. 70,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 129,00**

Ulteriori avvertenze:

Comunica l'Amministratore dello stabile che sono già deliberati lavori straordinari per la sistemazione della parte ammalorata della pavimentazione del corsello box e per la sistemazione delle perdite al piano box. Totale lavori circa 21.000 compresa IVA per cui non è stata ancora chiesta la riscossione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/2011), con atto stipulato il 06/07/2011 a firma di Notaio Giordano Maria ai nn. 103851 di repertorio, trascritto il 22/07/2011 a Milano 2 ai nn. 85103/49517

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 06/07/2011)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ N. **DIA 165/2003**, per lavori di costruzione due palazzine, presentata il 20/05/2003 con il n. 22564 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ N. **DIA 133/2006**, presentata il 03/05/2006 con il n. 21132 di protocollo.

Al fine di edificare le autorimesse facenti parte delle palazzine, la società ha costituito "un vincolo pertinenziale dei boxes stessi alle unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui è legato dal vincolo di pertinenza" ai sensi della Legge di Regione Lombardia del 19/11/1999 n. 22, con atto autentica Notaio Giordano Maria del 20/06/2003 trascritto a Milano 2 il 18/07/2003 ai nn. 110230/66035. In riferimento all'unità oggetto di procedura esecutiva, si riporta che, con atto modificativo di atto d'obbligo del 19/11/2008 autenticato dal Notaio Maria Giordano rep 102156/7020, trascritto a Milano 2 il 8/1/2009 ai n. 668/94, la società venditrice con il Comune di Vimercate hanno convenuto di **eliminare il vincolo di pertinenzialità** in relazione ai boxes identificati al NCEU di Vimercate al foglio 10, mappale 155: sub 15, 16, 18, 19, 20, **22**, 24.

Si ritiene pertanto il box (identificato al sub 22) libero dal vincolo di pertinenzialità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non si riportano informazioni aggiuntive.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Non si riportano informazioni aggiuntive.

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

BENI IN VIMERCATE VIA AL MONTALINO 1B

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

AUTORIMESSA a VIMERCATE Via Al Montalino 1B per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 155 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 51,23 Euro, indirizzo catastale: Via al Montalino snc, piano: S1, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

Coerenze: unità sub 21, ente comune, unità sub 23 e corsello box comune sub 1.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito in un contesto condominiale residenziale, con accesso da rampa carraia condominiale, autorimessa al piano interrato.

L'immobile è di recente edificazione, con finiture di buone qualità: cancello carraio elettrificato in ferro, rampa carraia e corsello in autobloccanti, serranda basculante in lamiera. Il box può essere considerato doppio in lunghezza, anche se nella profondità diminuisce l'altezza, poichè il locale risulta sottostante la rampa carraia di accesso condominiale.





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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si confronta l'immobile con altri dello stesso tipo nella stessa zona, per determinare il più probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si confronta l'immobile con altri dello stesso tipo nella stessa zona, per determinare il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vimercate

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 doppio	0,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				18.000,00 €	18.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.000,00**

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:	€. 18.000,00

data 05/02/2024

il tecnico incaricato
Donata Paladini