



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 380/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliarì

CUSTODE:

Dott. Maurizio Oggioni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/09/2024

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 380/2023

## LOTTO 1

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

**A** villa bifamiliare a BERNAREGGIO via Marco Polo 14, della superficie commerciale di **156,51** mq per la quota di:

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

Villetta bifamiliare composta al piano terra da soggiorno, cucina, studio, bagno, giardino di proprietà; al piano primo da tre camere, bagno, due terrazzi; al piano interrato da locale cantina, caldaia, ripostiglio e box doppio in lunghezza.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 316 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 1.009,67 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCO POLO n. 14, piano: S1 - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: via Marco Polo, mappale 317, mappale 292, mappale 99

**B** box doppio a BERNAREGGIO via Marco Polo 14, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di:

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

Box doppio in lunghezza

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 316 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 59,29 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCO POLO n. 14, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: terrapieno, sub 1. rampa di accesso, mapp 317

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>184,51 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>€ . 286.067,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 286.067,00

Data della valutazione: 17/09/2024

### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/07/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2079 di repertorio, trascritta il 13/09/2023 a Milano 2 ai nn. 121235/84940, 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 denuncia di successione (dal 06/02/2017), registrato il 07/12/2017 a Vimercate ai nn. 1197/9990/17, trascritto il 21/12/2017 a Milano 2 ai nn. 155640/100248.

Accettazione tacità di eredità del 24/05/2023 notaio Golia nn. 2396/2202 e trascritta a Milano 2 il 30/05/2023 nn. 73757/51439

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 18/12/1992)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 18/12/1992 fino al 08/01/2009), con atto stipulato il 18/12/1992 a firma di Notaio Giovenzana ai nn. 95242 di repertorio, trascritto il 16/01/1993 a Milano 2 ai nn. 4101/3352

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 08/01/2009 fino al 06/02/2017), registrato il 28/07/2009 a Vimercate ai nn. 74/265/9, trascritto il 04/12/2009 a Milano 2 ai nn. 163981/103042.

- Accettazione tacità di eredità del 05/07/2013 notaio Bellucci nn. 265493/34993 e trascritta a Milano 2 il 09/07/2013 nn. 65295/44751 - Accettazione tacità di eredità del 24/05/2023 notaio Golia nn. 2396/2202 e trascritta a Milano 2 il 30/05/2023 nn. 73756/51438

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

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

N. **5/88** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di tre villini bifamiliari, presentata il 04/02/1988, rilasciata il 12/05/1988, agibilità del 20/01/1990 con il n. 7510 di protocollo

### **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:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BERNAREGGIO VIA MARCO POLO 14

## VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**villa bifamiliare** a BERNAREGGIO via Marco Polo 14, della superficie commerciale di **156,51** mq per la quota di:

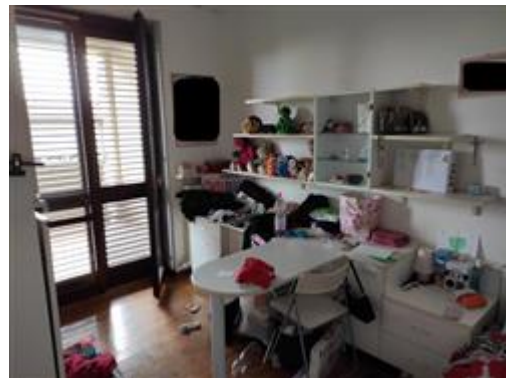
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Villetta bifamiliare composta al piano terra da soggiorno, cucina, studio, bagno, giardino di proprietà; al piano primo da tre camere, bagno, due terrazzi; al piano interrato da locale cantina, caldaia, ripostiglio e box doppio in lunghezza.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 316 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 1.009,67 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCO POLO n. 14, piano: S1 - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: via Marco Polo, mappale 317, mappale 292, mappale 99





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 buoni. 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:



## 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
Piano terra	68,90	x	100 %	=	68,90
Piano primo	58,70	x	100 %	=	58,70
balcone 1	8,60	x	30 %	=	2,58
balcone 2	5,10	x	30 %	=	1,53
cantina	49,60	x	50 %	=	24,80
giardino	254,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>444,90</b>				<b>156,51</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa a schiera

Indirizzo: via Marco Polo 10

Superfici principali e secondarie: 173

Superfici accessorie:

Prezzo: 349.000,00 pari a 2.017,34 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Villa a schiera da ristrutturare  
Indirizzo: via Marco Polo 9  
Superfici principali e secondarie: 145  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 199.000,00 pari a 1.372,41 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Villa  
Indirizzo: via Italia 34  
Superfici principali e secondarie: 350  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 560.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Villa  
Indirizzo: via Italia 34  
Superfici principali e secondarie: 413  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 782.000,00 pari a 1.893,46 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (12/07/2024)  
Valore minimo: 1.600,00  
Valore massimo: 2.250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,51 x 1.700,00 = 266.067,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 266.067,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 266.067,00

BENI IN BERNAREGGIO VIA MARCO POLO 14

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B



**box doppio** a BERNAREGGIO via Marco Polo 14, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di:

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

Box doppio in lunghezza

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 316 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 59,29 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCO POLO n. 14, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: terrapieno, sub 1. rampa di accesso, mapp 317



#### 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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 in lunghezza	28,00	x	100 %	=	28,00
<b>Totale:</b>	<b>28,00</b>				<b>28,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base al valore di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche della zona. Sono 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 Bernareggio, 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	villa bifamiliare	156,51	0,00	266.067,00	266.067,00
B	box doppio	28,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				<b>286.067,00 €</b>	<b>286.067,00 €</b>

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: **€. 286.067,00**

**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: **€. 286.067,00**

data 17/09/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Italo Dossena