



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

22/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Giovanetti

LIQUIDATORE:

Avv. Maria Elisabetta Cirillo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/08/2024

TECNICO INCARICATO:

STEFANO PISCOPO

CF: PSCSFN84R28F205P

con studio in MONZA (MB) VIA MONTE CERVINO, 16

telefono: 00393470011605

email: st.piscopo@gmail.com

PEC: stefano.

piscopo@geopec.it

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "S.P.", located in the bottom right corner of the page.

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA – LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 22/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MEDA Viale Piave 34/36, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano quinto con ascensore e giardino condominiale così distribuito: ingresso, soggiorno, cucina con balcone, disimpegno, camera, balcone, bagno, camera con balcone, altro disimpegno, bagno con annesso al piano primo interrato vano cantina e box.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 96 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Viale Piave n. 34/36, piano: 5-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: giardino comune per due lati, altra U.I.U., in parte altra U.I.U. e in parte vano scala comune, altra U.I.U. Cantina: corridoio comune, altra U.I.U., cavedio comune, altra U.I.U.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 143 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Viale Piave n. 34/36, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello comune, altra U.I.U., cavedio comune, altra U.I.U.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 172.978,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 172.978,00
Data della valutazione:	13/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

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 31/03/2017 a firma di Notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 24616/17671 di repertorio, iscritta il 05/04/2017 a Milano 2 ai nn. 39634/7041, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

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

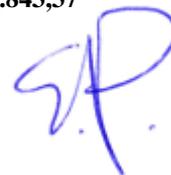
4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sentenza di apertura della liquidazione controllata, registrata il 08/05/2024 ai nn. 190, trascritta il 01/08/2024 a Milano 2 ai nn. 108555/77519, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario del Tribunale di Monza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 3.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 3.163,80
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.843,37



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000 ciascuno di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2017), con atto stipulato il 31/03/2017 a firma di Notaio Mauro Rosanna ai nn. 24615/17670 di repertorio, trascritto il 05/04/2017 a Milano 2 ai nn. 39633/25792.

N.B.: si precisa che nell'atto il Notaio dichiara che gli immobili oggetto di compravendita sono stati accettati, anche se con riferimento ad altri beni, con atto trascritto il 29/12/1998 ai nn. 106706/76310.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 di proprietà, in forza di denuncia disuccessione (dal 14/10/1998 fino al 31/03/2017), registrato il 14/10/1998 a Ufficio del Registro di Desio ai nn. 57704, trascritto il 05/09/2000 a Milano 2 ai nn. 83978/57155.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 di proprietà, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 09/12/1998), con atto stipulato il 09/12/1998 a firma di Notaio Lucchini Paolo ai nn. 51514/3649 di repertorio, trascritto il 29/12/1998 a Milano 2 ai nn. 106711/76315.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti all'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie urbanistiche è pertanto 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 liquidazione 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.

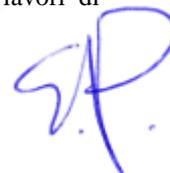
7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **22/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato a uso abitazione, rilasciata il 12/08/2024, agibilità del 14/03/1975 e 04/12/1975

Nulla osta per opere edilizie N. **31/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di piccolo ampliamento e variante facciata dello stabile già autorizzato fabb. A, rilasciata il 17/05/1973

Nulla osta per opere edilizie N. **300/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante palazzina B, rilasciata il 31/01/1973

Nulla osta per opere edilizie N. **5713**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di collegamento sotterraneo tra due fabbricati, rilasciata il 02/12/1975



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezza interna del box rilevata 2,73 m, da progetto 2,50 m:

- decurtazione a titolo cautelativo del 10% dal valore di mercato in quanto non è possibile stabilire la sanabilità perché deve essere richiesta congiuntamente al condominio.: €1.112,00

N.B.: si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa presumibile ma non certa. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

Riferito al box

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione tavolati tra soggiorno, ingresso e cucina, rimozione ripostiglio e formazione di nuovo posizionamento della porta bagno, diversa distribuzione spazi interni. Leggere differenze di quote interne e del balcone camera ma rientranti nella tolleranza del 4% DPR 380/01 art. 34 comma c). Formazione di abbassamento di soffitto

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici per pratica comunale in sanatoria: €2.500,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00
- formazione parete tra ingresso e soggiorno: €2.500,00
- rimozione abbassamento di soffitto locale cucina e soggiorno e ripristino: €2.000,00

N.B.: si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa presumibile ma non certa. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

Riferito all'abitazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto riportato nelle difformità edilizie, costi già ricompresi.

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

Riferito all'abitazione.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MEDA VIALE PIAVE 34/36

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MEDA Viale Piave 34/36, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano quinto con ascensore e giardino condominiale così distribuito: ingresso, soggiorno, cucina con balcone, disimpegno, camera, balcone, bagno, camera con balcone, altro disimpegno, bagno con annesso al piano primo interrato vano cantina e box.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 96 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Viale Piave n. 34/36, piano: 5-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: giardino comune per due lati, altra U.I.U., in parte altra U.I.U. e in parte vano scala comune, altra U.I.U. Cantina: corridoio comune, altra U.I.U., cavedio comune, altra U.I.U.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media 

centro commerciale

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,50 Km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in

nella media 



acciaio

infissi esterni: anta singola e doppi a battente realizzati in PVCnella media *infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburatonella media *infissi interni*: scorrevole realizzati in legno tamburatonella media *pavimentazione interna*: realizzata in parquet incollatonella media *portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetronella media *rivestimento esterno*: realizzato in intonaco di cemento tintecciatonella media *rivestimento interno*: posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramicanella media *protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in PVCnella media 

Degli Impianti:

citofonico: video. l'appartamento ha solo citofono con audionella media *antenna collettiva*: rettilineanella media *elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: apparentemente conforme alle normative vigentinella media *termico*: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminionella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento e cantina	123,00	x	100 %	=	123,00
Totale:	123,00				123,00

ACCESSORI:**box** **singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 143 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Viale Piave n. 34/36, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello comune, altra U.I.U., cavedio comune, altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	16,00				8,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/08/2024

Fonte di informazione: Ferro Immobiliare

Descrizione: appartamento di tre locali cantina e box

Indirizzo: Via Isonzo

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 268.000,00 pari a 1.985,19 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/08/2024

Fonte di informazione: Calla's

Descrizione: appartamento e box

Indirizzo: Via Indipendenza

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.030,30 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/08/2024

Fonte di informazione: atto di compravendita a firma del Notaio Ruta Francesco ai nn. 301639 del 28/06/2023

Descrizione: appartamento posto al piano secondo con cantina e box

Indirizzo: Via Piave 34/36

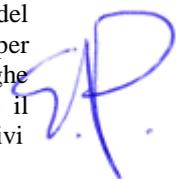
Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 103.000,00 pari a 1.157,30 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi



presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 1.390,00 €/m² in linea coi comparativi medi rilevati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	123,00	x	1.390,00	=	170.970,00
Valore superficie accessori:	8,00	x	1.390,00	=	11.120,00
					182.090,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 182.090,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 182.090,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Meda, agenzie: Meda, ed inoltre: internet

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	123,00	8,00	182.090,00	182.090,00
				182.090,00 €	182.090,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 9.112,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.978,00

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: **€. 172.978,00**

data 13/08/2024

il tecnico incaricato
STEFANO PISCOPO

