



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

445/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA SOC. COOP., LA SCALA
SERVICE S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina GIOVANETTI

CUSTODE:

Avv. Doriana VESCERA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/07/2024

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 445/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a CARATE BRIANZA Via Galeazzo Vigano' 11, della superficie commerciale di **71,54** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo ed interrato, scala A, ha un'altezza interna di 2.85 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 321 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: Via Galeazzo Vigano n. 11, piano: Primo ed interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Da nord in senso orario: cortile comune, vano scala comune, altra u.i.u., cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1997.

A.1

CANTINA, composta da un unico vano. La cantina sviluppa una superficie lorda di 4,70 mq. circa.

Ai fini della valutazione viene presa in considerazione solamente la superficie avente altezza superiore ai 1.50m.

- coerenze: Da nord in senso orario: corridoio comune, enti comuni, altra u.i.u e altra u.i.u.

B

BOX SINGOLO a CARATE BRIANZA Via Galeazzo Vigano' 11, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala A, ha un'altezza interna di 2.45-2.60 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 321 sub. 8** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Galeazzo Vigano n. 11, piano: interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Da nord in senso orario: corsello comune boxes, enti comuni, altra u.i.u. e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.
Immobile costruito nel 1997.



POSTO AUTO SCOPERTO a CARATE BRIANZA Via Galeazzo Vigano' 11, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 320 sub. 9** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Galeazzo Vigano SNC, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Da nord in senso orario: altra u.i.u., mapp. 211, altra u,i,u, e passaggio comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,54 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.096,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.096,00
Data della valutazione:	22/07/2024

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:

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 13/06/2014 a firma di Notaio Cardinali Cinzia ai nn. 9620/6382 di repertorio, registrata il 18/06/2014 a Monza ai nn. 6617 serie 1t, iscritta il 18/06/2014 a Milano 2 ai nn. 54901/8951, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 240.000,00.

Importo capitale: €. 120.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 321 sub. 4 e sub. 8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 01/09/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5455 di repertorio, trascritta il 04/01/2024 a Milano 2 ai nn. 1332/998, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 321 sub. 4 e sub. 8 - Per la quota di 1/2, Fg. 6 mapp. 320 sub. 9 - per la quota di 1/1.

In rettifica alla formalità del 22.12.2023 nn. 174997/123053, atto secutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

PIGNORAMENTO, stipulata il 01/09/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5455 di repertorio, trascritta il 22/12/2023 a Milano 2 ai nn. 17497/123053, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 321 sub. 4 e sub. 8 e mapp. 320 sub. 9 - per la quota di 1/1

PIGNORAMENTO, stipulata il 01/09/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5311 di repertorio, trascritta il 22/09/2023 a Milano 2 ai nn. 125302/87601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 321 sub. 4, sub. 8 e sub. 13, Fg. 6 mapp. 320 sub. 9; Macherio, Fg. 3 Mapp. 429 sub. 701 (graffata con il Mapp. 122 sub. 7019 e Mapp. 122 sub. 7).

Il 03.04.2024, vista la rinuncia del creditore BCC di Carate Brianza il Giudice ordina la cancellazione della trascrizione del presente pignoramento limitatamente ai beni siti in Macherio.

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: € 1.729,57

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.722,34

Millesimi condominiali: 133,00

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: Arch. RICCARDO FRIGERIO - Corso Libertà n. 21 Carate Brianza - tel. 0362.904067

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2014), con atto stipulato il 13/06/2014 a firma di Notaio Cardinali Cinzia di Seregno ai nn. 9619/6381 di repertorio, registrato il 18/06/2014 a Monza ai nn. 6616 serie 1T, trascritto il 18/06/2014 a Milano 2 ai nn. 54900/38371.

Il titolo è riferito solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 321 sub. 4 e sub. 8

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/2016), con atto stipulato il 19/07/2016 a firma di Notaio Cardinali Cinzia di Seregno ai nn. 10395/6981 di repertorio, registrato il 18/06/2014 a Monza ai nn. 6616 serie 1T, trascritto il 27/07/2016 a Milano 2 ai nn. 88786/56591.

Il titolo è riferito solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 320 sub. 9

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 27/11/1996)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/1996 fino al 13/06/2014), con atto stipulato il 27/11/1996 a firma di Notaio Mario Galbiati di Seregno ai nn. 73980 di repertorio, trascritto il 14/12/1996 a Milano 2 ai nn. 94696/62762.

Il titolo è riferito solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 321 sub. 4 e sub. 8

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/1996 fino al 19/07/2016), con atto stipulato il 27/11/1996 a firma di Notaio Mario Galbiati di Seregno ai nn. 73980 di repertorio, trascritto il 14/12/1996 a Milano 2 ai nn. 94696/62762.

Il titolo è riferito solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 320 sub. 9

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 184/92,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di fabbricati ad uso abitazioni , rilasciata il 01/12/1993 con il n. 29287 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 3 - 4 - 27

Concessione edilizia N. 184/92 var. 1,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Concessione edilizia del 01.12.1993, rilasciata il 10/04/1996 con il n. 5399-22883 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 291

Concessione edilizia N. 184/92 var. 2,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Seconda Variante alla Concessione edilizia del 01.12.1993, rilasciata il 13/02/1997 con il n. 00953 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 291

Certificato di agibilità N. 1428/2021,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 20/12/2011.

Il titolo è riferito solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 315, 316, 317, 318, 320, 321, 325

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza utile interna rilevata nel vano autorimessa è maggiore a quella indicata negli elaborati grafici allegati al provvedimento edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato concessionato. Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile si è già tenuto conto delle eventuali spese da sostenere.

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

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 6 Mapp. 321 sub. 8

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione dell'altezza del vano cantina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA. (redazione di n. 2 planimetrie)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: € 800,00
- Oneri catastali: € 100,00

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 6 mapp. 321 sub. 4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARATE BRIANZA VIA GALEAZZO VIGANO' 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a CARATE BRIANZA Via Galeazzo Vigano' 11, della superficie commerciale di **71,54** mq per la quota di:

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo ed interrato, scala A, ha un'altezza interna di 2.85 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 321 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: Via Galeazzo Vigano n. 11, piano: Primo ed interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Da nord in senso orario: cortile comune, vano scala comune, altra u.i.u., cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, 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.

SERVIZI

spazi verde

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:

Appartamento posto al piano primo composto da: soggiorno con angolo cottura, due camera da letto, servizio igienico, disimpegno oltre a balconi. Completa l'unità il vano cantina posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare costituito da tre edifici denominati rispettivamente "Fabbricato A" di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, "Fabbricato B e C" di tre piani fuori terra oltre il piano sotterraneo. Le unità oggetto di stima sono inserite nel "Fabbricato A".

Accesso e scarico al complesso residenziale si hanno dalla via Galeazzo Vigano attraverso la striscia di terreno a parte del Mappale 290, gravata da servitù di passo e con veicoli costituita con atto ricevuto dal notaio Mario Galbiati di Seregno in data 11.12.1996 rep. n. 74088/19552.

L'accesso alle unità lo si ha da enti e spazi comuni del condominio.

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

Delle Componenti Edilizie:

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

nella media

infissi esterni: anta singola e doppia a battente

nella media

realizzati in legno con doppio vetro

infissi interni: a battente ed a libro realizzati in legno

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole

nella media 

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane ad anta a battente realizzate in legno

nella media 

rivestimento interno: posto in angolo cottura e bagno realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

scaie: interna con rivestimento in marmo

nella media 

Degli Impianti:

antifurto: a radars e contatti perimetrali



citofonico: audio

nella media 

condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split



elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V



termico: autonomo con caldaia interna con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in c.a. con pavimentazione in ceramica e parapetto in ferro

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
Appartamento (s.u. mq. circa 55,00)	68,00	x	100 %	=	68,00
Balcone (mq. circa)	7,40	x	30 %	=	2,22
Balcone (mq. circa)	4,40	x	30 %	=	1,32
Totale:	79,80				71,54

ACCESSORI:

CANTINA, composta da un unico vano. La cantina sviluppa una superficie lorda di 4,70 mq. circa.

Ai fini della valutazione viene presa in considerazione solamente la superficie avente altezza superiore ai 1.50m.

- coerenze: Da nord in senso orario: corridoio comune, enti comuni, altra u.i.u e altra u.i.u.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina (H. > 1.50m.)	2,40	x	25 %	=	0,60
Totale:	2,40				0,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.550,00

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.500,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	71,54	x	1.400,00	=	100.156,00
Valore superficie accessori:	0,60	x	1.400,00	=	840,00
					100.996,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **100.996,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **100.996,00**

BENI IN CARATE BRIANZA VIA GALEAZZO VIGANO' 11

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

BOX SINGOLO a CARATE BRIANZA Via Galeazzo Vigano' 11, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala A, ha un'altezza interna di 2.45-2.60 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 321 sub. 8** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Galeazzo Vigano n. 11, piano: interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Da nord in senso orario: corsello comune boxes, enti comuni, altra u.i.u. e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, 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.

SERVIZI

spazi verde

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 al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare costituito da tre edifici denominati rispettivamente "Fabbricato A" di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, "Fabbricato B e C" di tre piani fuori terra oltre il piano sotterraneo. L'unità oggetto di stima è inserite nel "Fabbricato A".

Accesso e scarico al complesso residenziale si hanno dalla via Galeazzo Vigano'attraverso la striscia di terreno a parte del Mappale 290, gravata da servitù di passo e con veicoli costituita con atto ricevuto dal notaio Mario Galbiati di Seregno in data 11.12.1996 rep. n. 74088/19552.

L'accesso alle unità lo si ha da enti e spazi comuni del condominio.

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

Delle Componenti Edilizie:

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 (mq. circa)	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

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**

BENI IN CARATE BRIANZA VIA GALEAZZO VIGANO' 11

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO C

POSTO AUTO SCOPERTO a CARATE BRIANZA Via Galeazzo Vigano' 11, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 320 sub. 9** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Galeazzo Vigano SNC, piano: Terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: Da nord in senso orario: altra u.i.u., mapp. 211, altra u,i,u, e passaggio comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, 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.

SERVIZI

spazi verde

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:

Posto auto scoperto posto al piano terra.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare costituito da tre edifici denominati rispettivamente "Fabbricato A" di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, "Fabbricato B e C" di tre piani fuori terra oltre il piano sotterraneo.

Accesso e scarico al complesso residenziale si hanno dalla via Galeazzo Vigano'attraverso la striscia di terreno a parte del Mappale 290, gravata da servitù di passo e con veicoli, costituita con atto ricevuto dal notaio Mario Galbiati di Seregno in data 11.12.1996 rep. n. 74088/19552.

Gli eventuali acquirenti dei posti auto che fossero estranei al "condominio" potranno accedere da Via Vigano' esclusivamente all'area al mapp. 320 essendo loro inibito l'accesso alle altre parti del "condominio".

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti

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
Posto auto scoperto (mq. circa)	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.000,00

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 attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

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, 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 Carate Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	71,54	0,60	100.996,00	100.996,00
B	box singolo	21,00	0,00	15.000,00	15.000,00

	POSTO				
C	AUTO	12,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	SCOPERTO				
				120.996,00 €	120.996,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.096,00**

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: **€. 120.096,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 445/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B
BOX SINGOLO a CARATE BRIANZA Via Galeazzo Vigano' 11, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala A, ha un'altezza interna di 2.45 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 321 sub. 13** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 61,46 Euro, indirizzo catastale: Via Galeazzo Vigano n. 11, piano: interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno, altra u.i.u., enti comuni e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Data della valutazione:	22/07/2024

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 01/09/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5311 di repertorio, trascritta il 22/09/2023 a Milano 2 ai nn. 125302/87601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 321 sub. 4, sub. 8 e sub. 13, Fg. 6 mapp. 320 sub. 9; Macherio, Fg. 3 Mapp. 429 sub. 701 (graffata con il Mapp. 122 sub. 7019 e Mapp. 122 sub. 7).

Il 03.04.2024, vista la rinuncia del creditore BCC di Carate Brianza il Giudice ordine la cancellazione della trascrizione del presente pignoramento limitatamente ai beni siti in Macherio.

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:	€. 120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 220,00
Millesimi condominiali:	18,00

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: Arch. RICCARDO FRIGERIO - Corso Libertà n. 21 Carate Brianza - tel. 0362.904067

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/2022), con atto stipulato il 22/12/2022 a firma di Notaio Francesca Romana Giordano ai nn. 2888/1864 di repertorio, trascritto il 30/12/2022 a Milano 2 ai nn. 189028/128660.

Il titolo è riferito solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 321 sub. 13

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (fino al 27/11/1997)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/1997 fino al 22/12/2022), con atto stipulato il 27/11/1997 a firma di Notaio Mario Galbiati di Seregno ai nn. 75581 di repertorio, trascritto il 17/12/1997 a Milano 2 ai nn. 94578/68985.

Il titolo è riferito solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 321 sub. 13

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **184/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di fabbricati ad uso abitazioni , rilasciata il 01/12/1993 con il n. 29287 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 3 - 4 - 27

Concessione edilizia N. **184/92 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Concessione edilizia del 01.12.1993, rilasciata il 10/04/1996 con il n. 5399-22883 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 291

Concessione edilizia N. **184/92 var. 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Seconda Variante alla Concessione edilizia del 01.12.1993, rilasciata il 13/02/1997 con il n. 00953 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 291

Certificato di agibilità N. **1428/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 20/12/2011.

Il titolo è riferito solamente a Carate Brianza, Fg. 6 Mapp. 315, 316, 317, 318, 320, 321, 325

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 CARATE BRIANZA VIA GALEAZZO VIGANO' 11

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

BOX SINGOLO a CARATE BRIANZA Via Galeazzo Vigano' 11, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala A, ha un'altezza interna di 2.45 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 321 sub. 13** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 61,46 Euro, indirizzo catastale: Via Galeazzo Vigano n. 11, piano: interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Da nord in senso orario: terrapieno, altra u.i.u., enti comuni e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, 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.

SERVIZI

spazi verde

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 al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare costituito da tre edifici denominati rispettivamente "Fabbricato A" di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, "Fabbricato B e C" di tre piani


fuori terra oltre l piano sotterraneo. L'unità oggetto di stima è inserita nel "Fabbricato A".


Accesso e scarico al complesso residenziale si hanno dalla via Galeazzo Vignano'attraverso la striscia di terreno a parte del Mappale 290, gravata da servitù di passo e con veicoli costituita con atto ricevuto dal notaio Mario Galbiati di Seregno in data 11.12.1996 rep. n. 74088/19552.

L'accesso alle unità lo si ha da enti e spazi comuni del condominio.

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

Delle Componenti Edilizie:

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 17,00)	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

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 attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

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, 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 Carate Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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
B	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**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.000,00**

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 **€. 15.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 22/07/2024

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA