



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:

DOTT. CESARE MARIO LISSONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Annalisa Cairo

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: annalisa.cairo@gmail.com

PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

compendio edificato allo stato rustico a VERANO BRIANZA via Comasina 89, della superficie commerciale di **225,06** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato di antica costruzione disposto su tre livelli di piano (terreno, primo e solaio in sottotetto), composto da locali a destinazione abitativa ed accessoria a piano terreno e primo, ripostigli ed aree libere di proprietà esclusiva, oltre a piccola porzione di tettoia accessibile dall'area esterna. L'edificio versa in pessime condizioni di manutenzione, è privo di impianti, allacci alla fognatura, allacci gas, ecc., copertura pericolante, solai in legno in pessime condizioni. L'immobile è da ritenersi inagibile e inabitabile per mancanza di requisiti igienico sanitari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 209 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 11,41 Euro, indirizzo catastale: via Comasina n. 89, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dell'intero compendio immobiliare, aree libere comprese: mapp 131 (corte comune da cui si accede), mapp.li 138, 349, 610, 611, 507, porzione immobiliare di proprietà di terzi al mappale 209, mappali 474, 347, 346, 521 e 125 tutti di proprietà di terzi
- foglio 11 particella 127 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: via Comasina n. 89, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 506 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 66 mq, indirizzo catastale: via Comasina n. 89, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 127 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: via Comasina n. 89, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 127 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 54,74 Euro, indirizzo catastale: via Comasina n. 89, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 522 (catasto terreni), qualita/classe prato cl 1, superficie 105, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl 2, superficie 70, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	225,06 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.518,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.518,00
Data della valutazione:	11/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Debitore al momento irreperibile

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 01/07/2004 a firma di Notaio Mutti ai nn. 184 di repertorio, iscritta il 17/07/2004 a Milano II ai nn. 105605/24701, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 264.000,00.

Importo capitale: € 132.000,00.

Durata ipoteca: 23 anni e 11 mesi.

La formalità è riferita solamente a beni in Verano Brianza fg 11 mapp 127 sub 701, 3, 4, mapp 209 sub 702, mapp 506, mapp 232 sub 522.

N.B. a margine risulta Ipoteca in rinnovazione nn. 8038/1384 del 23/01/2024 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 1/07/2004. In rettifica alla formalità del 17/07/2004 nn. 105605/24701.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 724 di repertorio, trascritta il 12/03/2024 a Milano II ai nn. 31209/22449, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in Verano Brianza fg 11 mapp 127 sub 701, 3, 4, mapp 209 sub 702, mapp 506, mapp 232 sub 522.

Fino alla concorrenza di € 59.878,45 oltre interessi, spese e accessori

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: €. 464,33

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 937,77

Millesimi condominiali: 95,97

Ulteriori avvertenze:

I beni sono inseriti in comparto di edilizia storica - cascina Comasina

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 01/07/2004), con atto stipulato il 01/07/2004 a firma di Notaio Mutti ai nn. 183/90 di repertorio, trascritto il 17/07/2004 a Milano II ai nn. 105603/53756.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.

Intera proprietà in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 05/08/1972).

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/1972 fino al 17/07/2004), con atto stipulato il 18/07/1972 a firma di Notaio Bellotti ai nn. 13642 di repertorio, trascritto il 05/08/1972 a Milano III ai nn. 61786/47257.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 146/2004, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio residenziale, presentata il 20/11/2004 con il n. 21910 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Opere non eseguite, pratica edilizia scaduta

DIA N. **114/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria: rifacimento copertura e intonaco esterno, presentata il 15/09/2004 con il n. 15911 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Opere non eseguite, pratica edilizia scaduta

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Città consolidata (PDR art pr20).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano delle Regole Articolo pr20.

Città consolidata storica

Strumento attuativo: intervento edilizio diretto o piani attuativi di recupero.

Per nuclei di antica formazione si intende il patrimonio del centro storico con le sue corti, le cascine e i quattro mulini disposti lungo l'asta del fiume Lambro.

Negli interventi nei nuclei di antica formazione è necessario analizzare e studiare i caratteri architettonici degli edifici, in modo tale da delineare e ricostruire la storia e l'evoluzione degli interventi attuati all'interno del territorio comunale.

Gli obiettivi che vengono posti nel recupero sono i seguenti:

- Conservazione delle tipologie edilizie e dei preminenti caratteri morfologici;
- Salvaguardia delle presenze architettoniche rilevanti sia sotto il profilo monumentale, che tipologico e ambientale;
- Trasformazione del tessuto edificato esistente, compatibilmente con i valori sopra evidenziati, anche per singola unità edilizia.

Le possibili tipologie di intervento individuate sono le seguenti:

- Interventi di manutenzione ordinaria
 - intervento 1;
- Interventi di manutenzione straordinaria
 - intervento 2;
- Interventi di restauro e di risanamento conservativo
 - intervento 3;
- Interventi di restauro e risanamento per adeguamento ambientale
 - intervento 4;
- Interventi di ristrutturazione edilizia
 - intervento 5;
- Interventi di ristrutturazione edilizia con incremento di SLP (superficie lorda di pavimento): piani di recupero al contrario

Il titolo è riferito solamente al intero comparto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità distributive degli spazi interni, mancata conformità con pratiche edilizie depositate in atti (non completate e scadute)

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

Si precisa che le opere oggetto di SCIA del 2004 sono stati eseguiti solo parzialmente e in difformità rispetto a quanto indicato in atti

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali sono rappresentative dello stato ante deposito delle pratiche edilizie SCIA del 2004 che hanno parzialmente modificato lo stato dei luoghi con modifiche della distribuzione interna

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione DOCFA di aggiornamento a seguito della esecuzione degli interventi di regolarizzazione: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VERANO BRIANZA VIA COMASINA 89

COMPENDIO EDIFICATO ALLO STATO RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

compendio edificato allo stato rustico a VERANO BRIANZA via Comasina 89, della superficie commerciale di **225,06** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato di antica costruzione disposto su tre livelli di piano (terreno, primo e solaio in sottotetto), composto da locali a destinazione abitativa ed accessoria a piano terreno e primo, ripostigli ed aree libere di proprietà esclusiva, oltre a piccola porzione di tettoia accessibile dall'area esterna. L'edificio versa in pessime condizioni di manutenzione, è privo di impianti, allacci alla fognatura, allacci gas, ecc., copertura pericolante, solai in legno in pessime condizioni. L'immobile è da ritenersi inagibile e inabitabile per mancanza di requisiti igienico sanitari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 209 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 11,41 Euro, indirizzo catastale: via Comasina n. 89, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dell'intero compendio immobiliare, aree libere comprese: mapp 131 (corte comune da cui si accede), mapp.li 138, 349, 610, 611, 507, porzione immobiliare di proprietà di terzi al mappale 209, mappali 474, 347, 346, 521 e 125 tutti di proprietà di terzi
- foglio 11 particella 127 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: via Comasina n. 89, piano: T-1, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

- foglio 11 particella 506 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 66 mq, indirizzo catastale: via Comasina n. 89, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 127 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: via Comasina n. 89, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 127 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 54,74 Euro, indirizzo catastale: via Comasina n. 89, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 522 (catasto terreni), qualita/classe prato cl 1, superficie 105, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl 2, superficie 70, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- supermercato
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- centro sportivo
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- superstrada
- autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

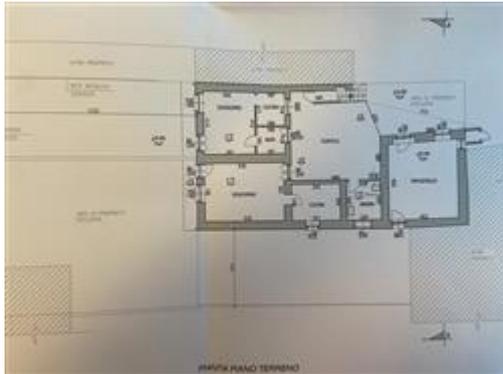


CONSISTENZA:

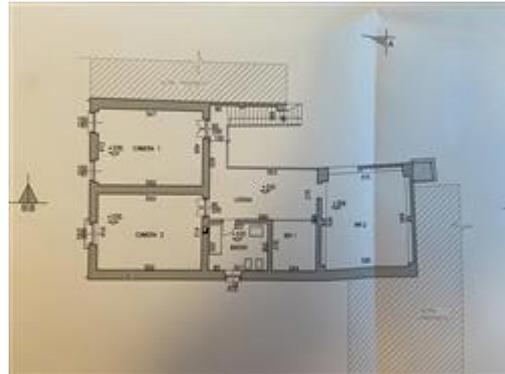
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

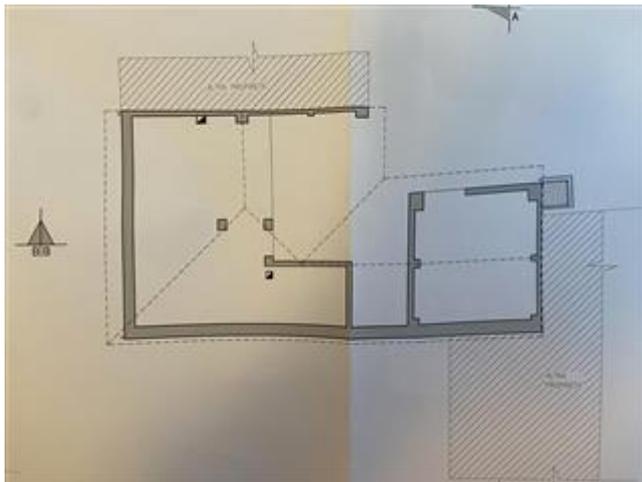
descrizione	consistenza		indice		commerciale
superfici utili (commerciali) piano terreno	101,00	x	100 %	=	101,00
superfici utili (commerciali) piano primo	101,00	x	100 %	=	101,00
portico piano terreno e loggiapiano primo	54,00	x	30 %	=	16,20
tettoia (rustico) nel cortile interno	66,00	x	10 %	=	6,60
aree libere cortilizie esclusive	260,00	x	0,1 %	=	0,26
Totale:	582,00				225,06



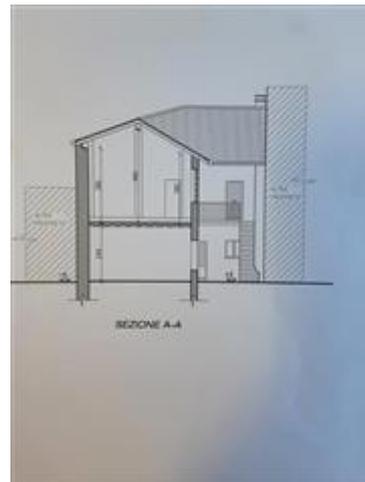
piano terreno (progetto ristrutturazione non realizzato)



piano primo (progetto di ristrutturazione non realizzato)



piano solaio



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: 10/07/2024

Descrizione: rustico da ristrutturare

Indirizzo: Carate Brianza

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 485,71 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le indagini di mercato condotte per immobili al rustico nel medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita; dato atto dello stato dell'immobile, in pessime condizioni di manutenzione nonché a rischio sicurezza per il precario stato di solai, coperture e struttura, si considera quale più probabile valore di mercato, l'importo unitario non superiore ad €/mq. 300,00 circa. Si precisa che il valore finale è comprensivo degli oneri di presentazione di pratica edilizia, di nuova pratica catastale di aggiornamento, di tecnici incaricati nonché quant'altro utile e necessario ai fini del recupero del bene per l'uso abitativo. Precisazioni: il valore finale è da intendersi pertanto riferito allo stato di fatto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	225,06	x	300,00	=	67.518,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.518,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.518,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, ivi compresi tutti gli interventi di adeguamento che sono da ritenersi ricompresi nella stima finale. Si precisa che i beni non dispongono di impianti ed allacci a norma, sono pertanto da considerarsi, oltre che non funzionanti, non regolari. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Verano Brianza, agenzie: locali

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	compendio	225,06	0,00	67.518,00	67.518,00
	edificato				
	allo stato rustico				
				67.518,00 €	67.518,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.518,00**

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: **€. 64.518,00**

data 11/07/2024

il tecnico incaricato
Annalisa Cairo