



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

70/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LEVITICUS SPV SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:
DOTT. CESARE MARIO LISSONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/07/2024

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 70/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MISINTO via Padovan 80, frazione Cascina Nuova, della superficie commerciale di **39,38** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare accessibile da un portico in comune con terzi, costituita da vano ingresso/soggiorno, disimpegno, un locale, un bagno. Si precisa che il vano ingresso/soggiorno non dispone dei corretti rapporti aeroilluminanti. Tutti gli impianti risultano disattivati, non funzionanti e non conformi. Dell'unità immobiliare fa parte il vano "sottoscala" accessibile dagli enti comuni di piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,81. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 105 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Domenico Padovan 80, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: compreso vano sottoscala: altra proprietà al mapp 222, altra proprietà al mapp 110, porticato e scala in comune con terzi, altra unità di proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.690,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.690,00
Data della valutazione:	09/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2005 a firma di Notaio D'Ippolito ai nn. 143612/19876 di repertorio, iscritta il 14/06/2005 a Milano II ai nn. 87046/21451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: anni 24 e 11 mesi.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/11/2007 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4482 di repertorio, trascritta il 31/01/2008 a Milano II ai nn. 13027/7068, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

pignoramento, stipulata il 12/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 221 di repertorio, trascritta il 20/02/2024 a Milano II ai nn. 20415/14627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia.

Fino alla concorrenza di € 104.513,43 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:	€ 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
Millesimi condominiali:	110,24
Ulteriori avvertenze:	
Si segnala che, a seguito di danni dovuti a pregressi eventi atmosferici del luglio 2023, risulta siano	

stati sostenuti importi per manutenzione ordinaria del tetto. A carico dell'immobile risulterebbero importi per un totale di € 3.363,86.

Si segnala inoltre che nel corso dell'anno 2015 vennero sostenuti ulteriori costi straordinari di rifacimento della copertura (importi al momento non noti). Gli stessi, qualora regolarmente supportati da opportuni giustificativi, potranno essere posti a carico dell'acquirente entro i dieci anni dalla data di esecuzione e fino alla data di trasferimento dei beni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2005), con atto stipulato il 20/05/2005 a firma di Notaio D'Ippolito ai nn. 143611/19875 di repertorio, trascritto il 14/06/2005 a Milano II ai nn. 87045/44529.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 21/07/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/1994 fino al 14/06/2005), con atto stipulato il 27/06/1994 a firma di Notaio D'Ippolito ai nn. 123382 di repertorio, trascritto il 21/07/1994 a Milano II ai nn. 65665/40375.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. immobile ante 1° settembre 1967

N. 1934/1981, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di tavolati interni divisori, presentata il 15/05/1981 con il n. 1682 di protocollo, rilasciata il 10/06/1981, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare attuale, già parte di porzione in maggior consistenza

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile risulta conforme allo stato autorizzato ma il vano prospettante la porzione di portico comune non dispone di corretti rapporti aeroilluminanti

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

Costi di regolarizzazione:

- eventuale realizzazione di muratura divisoria interna nel locale ingresso/soggiorno per regolarizzazione superfici abitabili

. Gli eventuali costi di adeguamento sono da intendersi ricompresi nella stima finale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Conforme allo stato di fatto ed allo stato autorizzato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MISINTO VIA PADOVAN 80, FRAZIONE CASCINA NUOVA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MISINTO via Padovan 80, frazione Cascina Nuova, della superficie commerciale di **39,38** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare accessibile da un portico in comune con terzi, costituita da vano ingresso/soggiorno, disimpegno, un locale, un bagno. Si precisa che il vano ingresso/soggiorno non dispone dei corretti rapporti aeroilluminanti. Tutti gli impianti risultano disattivati, non funzionanti e non conformi. Dell'unità immobiliare fa parte il vano "sottoscala" accessibile dagli enti comuni di piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,81. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 105 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Domenico Padovan 80, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: compreso vano sottoscala: altra proprietà al mapp 222, altra proprietà al mapp 110, porticato e scala in comune con terzi, altra unità di proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1981.



ingresso alla corte dalla strada



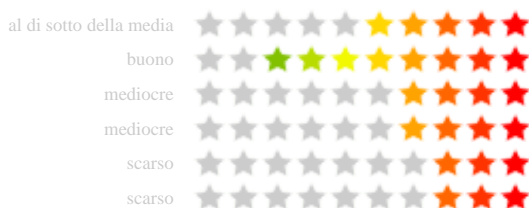
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- municipio
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- negozi al dettaglio
- supermercato



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 5km Rovello Porro
- autobus distante 500mt
- superstrada distante 3km Pedemontana



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio a piano terreno/rialzato, accessibile mediante tre gradini dal portico comune. Lo stato di manutenzione è pessimo, privo di impianti funzionanti, presenta forti tracce di umidità di risalita.

Delle Componenti Edilizie:

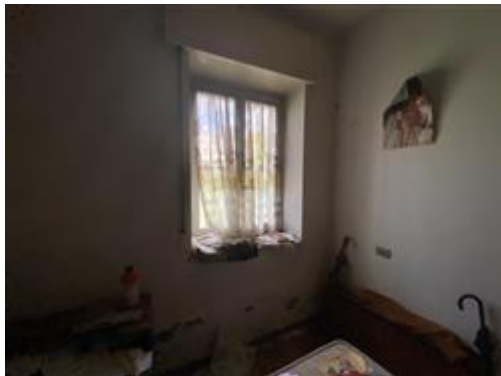
- portone di ingresso:* a battente realizzato in legno e vetro
- pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica
- infissi esterni:* a battente realizzati in legno verniciato e vetro stampato
- protezioni infissi esterni:* avvolgibili in PVC - inferriate a lato nord



Degli Impianti:

elettrico:
termico: inesistente

pessimo ★★★★★★★★
pessimo ★★★★★★★★



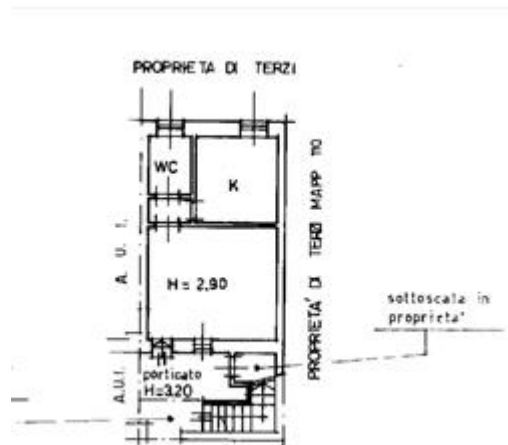
sottoscala di proprietà

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
vani abitativi	39,00	x	100 %	=	39,00
vano sottoscala	1,50	x	25 %	=	0,38
Totale:	40,50				39,38



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: 09/07/2024

Descrizione: tre locali su due livelli, nessuna spesa comune

Indirizzo: Via Padovan

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (09/07/2024)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: stato di manutenzione normale

Borsino immobiliare (09/07/2024)

Valore minimo: 828,00

Valore massimo: 1.084,00

Note: abitazioni seconda fascia

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, 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 pessimo dell'immobile, con finiture ed impianti che dovranno essere oggetto di totale ristrutturazione, della sussistenza di forti tracce di umidità di risalita nonchè della mancanza di regolari rapporti di aerilluminazione nel locale principale, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari

ad €/mq. 500,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo dei vizi e difetti segnalati ed eventualmente occulti, questi non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,38 x 500,00 = **19.690,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.690,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.690,00**

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, al netto degli interventi di adeguamento. 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 Misinto, 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	appartamento	39,38	0,00	19.690,00	19.690,00
				19.690,00 €	19.690,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

i beni sono da considerarsi non comodamente divisibili

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: €. 19.690,00

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: €. 19.690,00

data 09/07/2024

il tecnico incaricato
Annalisa Cairo