



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

171/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

YODA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro LONGOBARDI

CUSTODE:

Avv. Maria Angela CESANA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2024

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 171/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

PORZIONE DI FABBRICATO TERRA-CIELO DA RISTRUTTURARE a MEDA Via Cristoforo Colombo 94, della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo - Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di: Piano Terra, 2.80m.; Piano 1°, 4.30 m, Piano ammezzato, 1.90m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 115 sub. 701 (unità graffata con il Mapp. 241 e mapp. 242** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Cristoforo Colombo n. 94, piano: Terra - Primo - Secondo,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 113 ad est: Mapp. 260 a sud: Mapp. 260, Mapp. 116 e altra u.i.u. ad ovest: Mapp. 113

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 146,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 58.400,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 58.400,00 |
| Data della valutazione: | 27/11/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per eseguire il sopralluogo si è reso necessario effettuare l'accesso forzoso.

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 24/03/2024 a firma di Notaio Cosimo di Domenico ai nn. 38487 di repertorio, iscritta il 30/03/2004 a Milano 2 ai nn. 9780, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 208.000,00.

Importo capitale: €. 104.000,00.

La formalità è riferita solamente a Meda, Fg. 20 Mapp. 115 sub. 701 (unità graffata con il Mapp. 241 e 242) .

ISCRIZIONE DI IPOTECA IN RINNOVAZIONE DEL 28.03.2024 NN. 40155/6729 DI EURO 208.000,00

IPOTECA LEGALE, stipulata il 13/01/2005 a firma di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. ai nn. 271 di repertorio, iscritta il 02/02/2005 a Milano 2 ai nn. 12722/2682, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 5.671,20.

Importo capitale: €. 2.835,60.

La formalità è riferita solamente a Meda, Fg. 20 Mapp. 115 sub. 701 (unità graffata con il Mapp. 241 e 242)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 28/05/2024 a firma di Unep Corte d'appello di Milano ai nn. 11336 di repertorio, trascritta il 02/07/2024 a Milano 2 ai nn. 88887/63611, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Meda, Fg. 20 Mapp. 115 sub. 701 (unità graffata con il Mapp. 241 e 242)

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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2004), con atto stipulato il 24/03/2004 a firma di Notaio Cosimo di Domenico di Sesto San Giovanni ai nn. 38486/22257 di repertorio, registrato il 29/03/2004 a Monza ai nn. 2491 serie 1T, trascritto il 30/03/2004 a Milano 2 ai nn. 42550/21312.

Il titolo è riferito solamente a Meda, Fg. 20 Mapp. 115 sub. 701 (unità graffata con il Mapp. 241 e 242)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1977 fino al 24/03/2004), con atto stipulato il 24/12/1977 a firma di Notaio Gabriele Cassina di Milano ai nn. 692 di repertorio, registrato il 11/01/1978 a Milano ai nn. A/2 2528, trascritto il 18/01/1978 a Milano 2 ai nn. 3529/3088.

Il titolo è riferito solamente a Meda, Fg. 20 Mapp. 115 sub. 701 (unità graffata con il Mapp. 241 e 242)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Durante l'accesso agli atti non è stato rinvenuto alcun provvedimento edilizio inerente la costruzione del fabbricato che ne attesti lo stato legittimo.

Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altri provvedimenti edilizi, sia migliorativi o peggiorativi dell'attuale situazione dell'immobile, non sottoposti alla visione in sede di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività N. 116/2005,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia con recupero di sottotetto di un edificio di vecchia costruzione a due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto non abitabile; l'intervento prevede la formazione di n. 3 unità immobiliari, presentata il 30/03/2005 con il n. 9232 di protocollo. (*Provvedimento decaduto*).

Il titolo è riferito solamente a Meda, Fg. 20 Mapp. 115 sub. 701 (unità graffata con il Mapp. 241 e 242)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è in corso di ristrutturazione pertanto non è possibile determinare la sua conformità edilizia. Nello stato di fatto rappresentato sugli elaborati grafici allegati al provvedimento edilizio è indicata una scala di accesso al sottotetto non rilevata in loco. L'accesso al sottotetto avviene attraverso una botola presente al piano primo.

Questa situazione è riferita solamente a Meda, Fg. 20 Mapp. 115 sub. 701 (unità graffata con il Mapp. 241 e 242)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è in corso di ristrutturazione pertanto non è possibile determinare la sua conformità catastale.

Questa situazione è riferita solamente a Meda, Fg. 20 Mapp. 115 sub. 701 (unità graffata con il Mapp. 241 e 242)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MEDA VIA CRISTOFORO COLOMBO 94

PORZIONE DI FABBRICATO TERRA-CIELO

DI CUI AL PUNTO A

PORZIONE DI FABBRICATO TERRA-CIELO DA RISTRUTTURARE a MEDA Via Cristoforo Colombo 94, della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo - Secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di: Piano Terra, 2.80m.; Piano 1°, 4.30 m, Piano ammezzato, 1.90m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 115 sub. 701 (unità graffata con il Mapp. 241 e mapp. 242** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Cristoforo Colombo n. 94, piano: Terra - Primo - Secondo,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 113 ad est: Mapp. 260 a sud: Mapp. 260, Mapp. 116 e altra u.i.u. ad ovest: Mapp. 113

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------|--|
| spazi verde | nella media | |
| scuola elementare | nella media | |
| negozi al dettaglio | nella media | |
| scuola media inferiore | nella media | |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------------|--------------|--|
| esposizione: | nella media | |
| panoramicità: | nella media | |
| livello di piano: | nella media | |
| stato di manutenzione: | molto scarso | |
| luminosità: | nella media | |
| qualità degli impianti: | molto scarso | |
| qualità dei servizi: | molto scarso | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato terra-cielo da ristrutturare.

Catastalmente l'immobile risulta così composto: al piano terra due camere, al piano primo soggiorno, cucina, ingresso e balcone, al piano primo (ammezzato) servizio igienico, al piano secondo (sottotetto) vano non abitabile. Il piano terra ed il piano primo sono collegati tra loro a mezzo di scala interna. Il piano primo è accessibile altresì da una scala esterna comune insistente sul fronte ovest del fabbricato. Il vano sottotetto è raggiungibile da una botola posta al piano primo.

Fa altresì parte dell'unità una piccola area a giardino posta sul fronte est accessibile sia dall'unità immobiliare, sia attraverso la stradina sterrata adiacente al fabbricato. Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie dell'area ed ai confini di proprietà.

L'immobile è inserito in un fabbricato di corte di vetusta costruzione.

Il fabbricato da ristrutturare si presenta al rustico con la parziale demolizione delle tramezze interne ed il rifacimento dei solai come previsto nel progetto presentato nel 2005 (provvedimento decaduto).

Il provvedimento presentato prevedeva la ristrutturazione edilizia con recupero di sottotetto ai fini abitativi con la formazione di numero tre unità immobiliari.

Posto in una zona periferica del Comune di Meda, il fabbricato ha accesso dalla Via Cristoforo Colombo, attraverso una strada sterrata.

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 |
|---|-------------|---|--------|---|-------------|
| Abitazione - Piano Terra (mq. circa) | 67,00 | x | 100 % | = | 67,00 |
| Abitazione - Piano Primo (mq. circa) | 67,00 | x | 100 % | = | 67,00 |
| Sottotetto non abitabile (mq. circa) | 67,00 | x | 10 % | = | 6,70 |
| Giardino - Mapp. 241 (superficie catastale) | 40,00 | x | 10 % | = | 4,00 |

| | | | | | |
|--|---------------|---|------|---|---------------|
| Giardino - Map. 242 (superficie catastale) | 13,00 | x | 10 % | = | 1,30 |
| Totale: | 254,00 | | | | 146,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: Abitazioni in stabili di fascia media

Agenzia del territorio - quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: Abitazione di tipo civile in stato di conservazione normale

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

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Appartamenti ristrutturati

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,00 x 400,00 = **58.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.400,00**

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

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 | PORZIONE DI FABBRICATO TERRA-CIELO | 146,00 | 0,00 | 58.400,00 | 58.400,00 |
| | | | | 58.400,00 € | 58.400,00 € |

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: **€. 58.400,00**

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: **€. 58.400,00**

data 27/11/2024

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA