



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

162/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SOCRATE SPV S.R.L. già B.C.C. DI MILANO S.C.

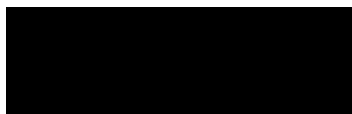
DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa FANTIN PATRIZIA

CUSTODE:
Avv. GORETTI PATRIZIA SAMANTHA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/09/2023



TECNICO INCARICATO:
Arch. MANCUSO ANNA MARIA

CF: MNCNMR60C50M140X
con studio in MONZA (MB) via Volta n.6
telefono: 0395961852
email: architettomancuso@tiscali.it
PEC: anna.mancuso@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 162/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MEZZAGO Via Don Giovanni Minzoni 17, della superficie commerciale di **96,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente stima è un appartamento ad uso abitativo con sviluppo su due livelli, piano primo e piano secondo sottotetto, inserito in contesto di tipica corte lombarda. L'unità è composta al piano primo da: ingresso/disimpegno, soggiorno con zona cottura, camera singola da letto e un servizio igienico. Completa la composizione al piano un balcone con affaccio sulla corte interna. Tramite una scala interna a rampa unica si raggiunge il piano secondo sottotetto, composto da: un'area abitabile ad uso camera doppia da letto, un'area non abitabile ad uso accessorio. Completa la composizione al piano un terrazzo, anch'esso con affaccio sulla corte interna. In sede del sopralluogo si è altresì rilevata la presenza nel sottotetto di un servizio igienico non autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e secondo sottotetto, ha un'altezza interna di Piano primo cm. 280 - Piano sottotetto variante .Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 14 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni n. 17, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 19/09/2008 Pratica n. MI0752951 in atti dal 19/09/2008 - Ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 62252 1./2008)

Coerenze: IN LINEA DI CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO IN UNICO CORPO: via Don Minzoni, vuoto su passaggio comune, vuoto su cortile comune, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.321,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.321,00
Data della valutazione:	22/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla debitrice.

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** attiva, stipulata il 04/08/2011 a firma di Notaio SILOCCHI Maurizio ai nn. 242615/30598 di repertorio, iscritta il 05/08/2011 a Milano 2 ai nn. 95361/22034, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: €. 150.000,00.

Importo capitale: €. 75.000,00.

Durata ipoteca: anni 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 16/03/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1801 di repertorio, trascritto il 27/03/2023 a Milano 2 ai nn. 40559/27981, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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:

L'immobile, inserito in contesto di tipica corte lombarda, risulta privo di spese condominiali, fatto salvo per eventuali spese gestionali per interventi nelle parti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/08/2011), con atto stipulato il 04/08/2011 a firma di Notaio SILOCCHI Maurizio ai nn. 242614/30597 di

repertorio, trascritto il 05/08/2011 a Milano 2 ai nn. 95360/55626

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/1992 fino al 02/11/2006), con atto stipulato il 05/03/1992 a firma di Notaio SQUIZZATO Silvano ai nn. 86975/3521 di repertorio, trascritto il 16/03/1992 a Milano 2 ai nn. 24995/18544

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/11/2006 fino al 04/08/2011), con atto stipulato il 02/11/2006 a firma di Notaio BRINI Francesco ai nn. 58697/15290 di repertorio, trascritto il 20/11/2006 a Milano 2 ai nn. 177499/92371

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. 4/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria con recupero sottotetto ai fini abitativi, presentata il 22/05/2007 con il n. 3262 di protocollo, agibilità del 07/09/2009 con il n. 5748 di protocollo.

Quanto riportato al Punto 7.1 è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si evidenzia che non è stato possibile verificare il regolare allacciamento dell'unità alla rete fognaria comunale. 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 d'accesso agli atti presso gli uffici competenti. Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Il Comune di Mezzago ha approvato la variante parziale al PGT con atto del Consiglio dell'Unione Lombarda dei Comuni di Bellusco e Mezzago con provv. n. 8 del 12/03/2019 e divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 31 del 15/05/2019,. La Giunta Unione, con propria deliberazione n. 62 del 30/11/2022, intende avviare - ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, commi 2 - 13 della L.R. n.12/2005 e s.m.i, per le motivazioni assunte nella deliberazione medesima, il procedimento relativo alla redazione della variante puntuale agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio vigente unitamente al procedimento di esclusione o meno della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione delle pareti e creazione di un servizio igienico privo di autorizzazione al piano sottotetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino allo stato autorizzato dall'amministrazione comunale con l'eliminazione/modifica delle opere eseguite in difformità.

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

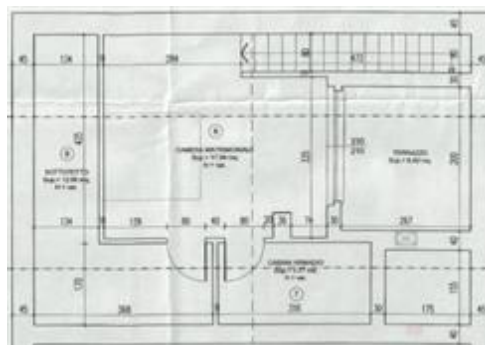
Costi di regolarizzazione:

- Elinazione delle parti eseguite in difformità e rifacimnto delle opere per il ripristino dello stato autorizzato.: €5.800,00

.Stima dei costi effettuata con criteri massima. Eventuale possibilità di aumento o diminuzione degli stessi in relazione alla ditta esecutrice, ai materiali utilizzati e dalla tipologia degli interventi di ripristino.



Sottotetto - stato di fatto



Sottotetto - stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione delle pareti e creazione di un servizio igienico privo di autorizzazione al piano sottotetto.

L'immobile risulterà conforme solo a seguito degli interventi edilizi.

Con gli interventi di regolarizzazione edilizia, la scheda catastale oggi presente nel N.C.E.U. diverrà conforme.



Sottotetto - stato di fatto



Sottotetto - stato catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessun dato aggiuntivo.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna difformità.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di certificazioni rilasciate sullo stato di fatto difforme da quello autorizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Interventi di verifica da parte di ditte abilitate a seguito del ripristino edilizio ed eventuali piccole integrazione degli impianti. Successive redazioni delle nuove certificazioni.: €.900,00

Stima dei costi eseguita con criteri di massima.

BENI IN MEZZAGO VIA DON GIOVANNI MINZONI 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MEZZAGO Via Don Giovanni Minzoni 17, della superficie commerciale di **96,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'oggetto della presente stima è un appartamento ad uso abitativo con sviluppo su due livelli, piano primo e piano secondo sottotetto, inserito in contesto di tipica corte lombarda. L'unità è composta al piano primo da: ingresso/disimpegno, soggiorno con zona cottura, camera singola da letto e un servizio igienico. Completa la composizione al piano un balcone con affaccio sulla corte interna. Tramite una scala interna a rampa unica si raggiunge il piano secondo sottotetto, composto da: un'area abitabile ad uso camera doppia da letto, un'area non abitabile ad uso accessorio. Completa la composizione al piano un terrazzo, anch'esso con affaccio sulla corte interna. In sede del sopralluogo si è altresì rilevata la presenza nel sottotetto di un servizio igienico non autorizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e secondo sottotetto, ha un'altezza interna di Piano primo cm. 280 - Piano sottotetto variante .Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 14 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni n. 17, piano: 1-2, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE del 19/09/2008 Pratica n. MI0752951 in atti dal 19/09/2008 - Ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 62252 l./2008)

Coerenze: IN LINEA DI CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO IN UNICO CORPO: via Don Minzoni, vuoto su passaggio comune, vuoto su cortile comune, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 2007.



Ingresso da via Don Giovanni Minzoni



Vista dalla corte interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie

ottimo 

negozi al dettaglio
centro commerciale
supermercato
municipio
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
ospedale



COLLEGAMENTI

autobus distante circa 150 mt.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

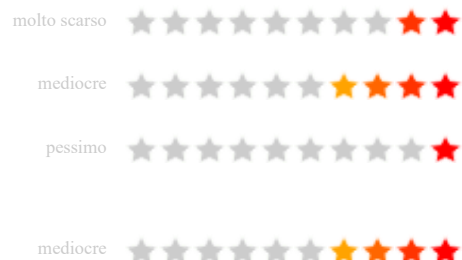


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'oggetto della presente stima è un appartamento ad uso abitativo con sviluppo su due livelli, piano primo e piano secondo sottotetto, inserito in contesto di tipica corte lombarda. Tramite una scala interna comune si raggiunge l'ingresso dell'unità posto al piano primo. Varcando la porta d'entrata si accede in un corridoio/disimpegno dal cui corpo si possono raggiungere i restanti locali del piano. A destra dell'entrata è stato realizzato il bagno, dotato di doccia ed aerato da una finestra con affaccio sul balcone. A sinistra dell'ingresso, tramite un piccolo ma comodo disimpegno, si accede nella camera da letto, le cui dimensioni ne consentono l'uso singolo. Una finestra con affaccio su via Don Minzoni consente l'aerazione. Oltrepassando l'ingresso si entra direttamente nel locale principale, utilizzato a soggiorno con angolo cottura. Di forma rettangolare è dotato di una finestra con affaccio su via Don Minzoni ed una portafinestra che conserte l'uscita sul balcone interno. Tramite una scala a rampa unica con struttura e corrimano in ferro si raggiunge il piano secondo sottotetto. Quest'ultimo presenta allo stato di fatto diverse modifiche rispetto allo stato autorizzato, in particolare l'eliminazione di alcune pareti che delimitavano spazi ad uso ripostiglio e cabina armadio e la realizzazione di un servizio igienico privo di autorizzazione comunale. L'area del sottotetto, così come riportato graficamente nella pratica edilizia di cui al Punto 7.1 e ripreso altresì nella concessione dell'agibilità, prevedeva una zona ad uso abitativo ed utilizzabile come camera da letto. A completamento del piano è stato realizzato un terrazzo delimitato da pareti in muratura, nel cui corpo è stata posizionata la caldaia. I serramenti esterni sono in legno con tapparelle a protezione, le porte interne sono in laminato di tipo battente, la pavimentazione è in piastrelle differenti fra le varie zone ed il riscaldamento di tipo autonomo avviene tramite radiatori a vista.

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: realizzato in intonaco tinteggiato, grezzo e con parti ricoperte
pavimentazione interna: realizzata in ghiaia a ciottoli con parti in cemento
porta di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno esterno. La porta è da sostituire in quanto ammalorata.



infissi esterni: anta singola e doppia a battente realizzati in legno

infissi interni: a battente realizzati in laminato

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento.

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento.

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili. Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento.

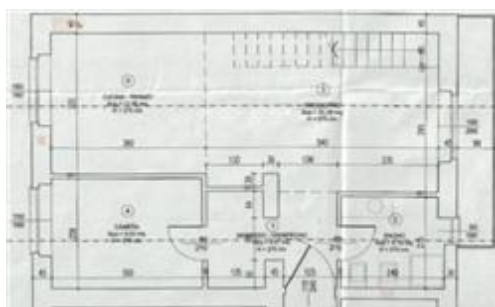


CONSISTENZA:

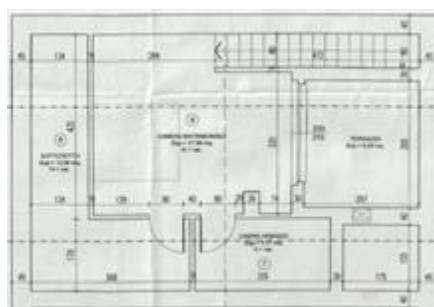
criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano primo- Ingresso/disimpegno	7,00	x	100 %	=	7,00
Piano primo - Camera singola	11,10	x	100 %	=	11,10
Piano primo - Bagno	5,80	x	100 %	=	5,80
Piano primo - Soggiorno con zona cottura	32,30	x	100 %	=	32,30
Piano primo - Balcone	4,40	x	25 %	=	1,10
Piano sottotetto - Area abitabile	21,50	x	100 %	=	21,50
Piano sottotetto - Area non abitabile	22,30	x	70 %	=	15,61
Piano sottotetto - Terrazzo	7,60	x	30 %	=	2,28
Piano sottotetto - Area non accessibile	4,80	x	0 %	=	0,00
Totale:	116,80				96,69



Piano primo - stato autorizzato e di fatto



Piano sottotetto - stato autorizzato da ripristinare



Piano sottotetto - stato di fatto al momento del sopralluogo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,69 x 900,00 = **87.021,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 87.021,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 87.021,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione). La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti. La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato e in esecuzione per vendite di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene. Verificando altresì a titolo indicativo gli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022 che attribuiscono a edifici posti nel comune di MEZZAGO (MB) in zona centrale con tipologia di "abitazioni di tipo economico" con stato conservativo normale un valore compreso fra € 900,00 ed € 1.200,00, analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e conservative dell'unità, si ritiene di attribuire

all'immobile oggetto della presente stima un valore al mq. pari ad €. 900,00. Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo in data 04/09/2023. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti dell'intero complesso e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di on line, ufficio tecnico di Comune di Mezzago, agenzie: della zona , ed inoltre: siti web immobiliari e riviste di settore

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	96,69	0,00	87.021,00	87.021,00
				87.021,00 €	87.021,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.321,00**

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: **€. 80.321,00**

data 22/09/2023

il tecnico incaricato
Arch. MANCUSO ANNA MARIA