



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

713/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SERVICING SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Maria Gabriella MARICONDA

CUSTODE:
Dott.ssa Sabina VILLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Giuseppe Carlo REDAELLI

CF: RDLGPP48E16B729S
con studio in VEDANO AL LAMBRO (MB) P.tta Don Primo Mazzolari, 11
telefono: 0392324061
fax: 0392499788
email: giuseppe@studioredaelli.it
PEC: giuseppe.carlo.redaelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 713/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A**appartamento** a USMATE VELATE VIA VITTORIO EMANUELE II 19 per la quota di:

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

Unità immobiliare ad uso residenziale disposta su due piani (terra e primo) composta da due locali più servizi a piano terra e tre locali più servizi al piano primo, con annesso un locale ad uso sgombero al piano terra in corpo distaccato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di m 2,70 - m 2,61.

Identificazione catastale:

foglio 20 particella 134 graffato al mappale 139 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II, 14, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile.

Coerenze:

- dei locali a piano terra e primo - mappale 128, altra unità immobiliare, parti comuni al mappale 139 ed infine altra unità immobiliare;
- del vano ad uso sgombero: cortile comune al mappale 128 su due lati, proprietà di terzi ed infine ancora cortile comune al mappale 128.

A.1 **altro fabbricato**, composto da vano ad uso sgombero. Al fine della valutazione del vano ad uso sgombero, in corpo distaccato, il sottoscritto ha determinato un indice mercantile pari al 5% dato lo stato di conservazione dello stesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.990,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.241,68
Data della valutazione:	06/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai *** DATO OSCURATO *** per quanto riguarda il piano primo e *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** io Esposito per quanto riguarda il piano terra, quest'ultimo con contratto di affitto, stipulato il 21/01/2022, con scadenza il 31/12/2025, registrato il 21/01/2022 a UT Vimercate ai nn. 217 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 2.400 annuo.

Si precisa che il contratto di locazione sopra menzionato risulta essere stato stipulato in data successiva il pignoramento pertanto risulta non opponibile alla procedura esecutiva di cui all'oggetto.

Premesso ciò, il sottoscritto non ha tenuto conto di eventuale riduzione per lo stato di occupazione dell'immobile.

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 14/06/2012 a firma di Notaio Laura MUTTI ai nn. 11487/6953 di repertorio, iscritta il 15/06/2012 a Milano 2 ai nn. 61268/10376, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €120.000,00.

Importo capitale: €80.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 06/12/2012 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. 2130/6812 di repertorio, iscritta il 21/12/2012 a Milano 2 ai nn. 126382/21377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: €231.929,46.

Importo capitale: €115.964,73.

Si precisa che detta formalità colpisce anche altri beni non oggetto della presente procedura.

ipoteca **legale**, stipulata il 21/04/2015 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. 6513/6815 di repertorio, iscritta il 29/04/2015 a Milano 2 ai nn. 38880/6526, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: €129.417,54.

Importo capitale: €64.708,77.

Si precisa che detta formalità colpisce anche altro bene non oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/11/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4957 di repertorio, trascritta il 25/11/2021 a Milano 2 ai nn. 168022/114548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:

Alla data del sopralluogo è stato comunicato da parte dei debitori che l'immobile non risulta gestito da alcun amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione di beni, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2010), con atto stipulato il 30/12/2010 a firma di Notaio Paolo DE MARTINIS ai nn. 92896/17426 di repertorio, registrato il 26/01/2011 a Milano ai nn. 2291 serie 1T, trascritto il 27/01/2011 a Milano 2 ai nn. 8313/4682

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 23/02/1988 fino al 30/12/2010), con atto stipulato il 23/02/1988 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 21457 di repertorio, registrato il 14/03/1988 a Vimercate ai nn. 97 serie 2V, trascritto il 22/03/1988 a Milano 2 ai nn. 23970/17594

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito alla verifica di conformità edilizia - urbanistica il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere accesso atti c/o il Comune di Usmate Velate al fine di richiedere la visione dei progetti edilizi depositati negli anni.

Dalla verifica dell'atto notarile, allegato alla presente, nulla viene citato in relazione all'identificazione delle pratiche edilizie esistenti, pertanto, alla richiesta di accesso atti è stato allegata tutta una serie di documentazione catastale utile al fine di agevolare la ricerca all'Ufficio Tecnico.

Con comunicazione del 14/04/2022 l'Ufficio Tecnico, nella persona del geom. Bivona, riferisce di non avere trovato alcuna pratica edilizia relativa all'immobile di cui alla presente perizia. Aggiunge che le pratiche edilizie di immobili, verosimilmente realizzati in periodo antecedente all'anno 1940, non sono presenti in archivio.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto è stato impossibilitato ad esprimersi in merito alla conformità edilizio-urbanistica dell'immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona T1 della Città Storica. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole del P.G.T.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedere quanto riportato al capitolo 7. Si precisa comunque, anche se non sono presenti pratiche edilizie c/o l'archivio comunale, che dal rilievo effettuato è stata riscontrata la presenza di locali che non rispettano i requisiti minimi di abitabilità richiesti per legge. In particolare non vengono rispettate le superficie minime per ogni locale in base alla propria destinazione d'uso e i R.A.I. (Rapporto Aero-Illuminanti). L'altezza interna, dell'appartamento ricavato a piano primo, misurata sotto travetto, risulta pari a m 2,61 inferiore all'altezza minima abitabile pari a m 2,70. (normativa di riferimento: T.U. 380/01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: al fine di rendere abitabile l'unità immobiliare si renderà necessario eseguire una completa ristrutturazione edilizia costituita da opere murarie, strutturali, impiantistiche e di finitura. Dette opere dovranno essere supportate da uno studio progettuale eseguito da tecnico professionista abilitato.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedere capitolo 8.1. Dal sopralluogo effettuato, come anticipato, sono state riscontrate diverse difformità tra cui chiusura/apertura di porte e finestre, diversa distribuzione dei locali interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a seguito della ristrutturazione si dovrà procedere con l'aggiornamento catastale tramite procedura DocFa.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN USMATE VELATE VIA VITTORIO EMANUELE II 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a USMATE VELATE VIA VITTORIO EMANUELE II 19 per la quota di:

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

Unità immobiliare ad uso residenziale disposta su due piani (terra e primo) composta da due locali più servizi a piano terra e tre locali più servizi al piano primo, con annesso un locale ad uso sgombero al piano terra in corpo distaccato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di m 2,70 - m

2,61.

Identificazione catastale:

foglio 20 particella 134 graffato al mappale 139 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II, 14, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile.

Coerenze:

- dei locali a piano terra e primo - mappale 128, altra unità immobiliare, parti comuni al mappale 139 ed infine altra unità immobiliare;
- del vano ad uso sgombero: cortile comune al mappale 128 su due lati, proprietà di terzi ed infine ancora cortile comune al mappale 128.



VISTA ZONA GIORNO - PIANO TERRA



VISTA BAGNO - PIANO TERRA



VISTA CAMERA DA LETTO - PIANO TERRA



VISTA ZONA GIORNO - PIANO PRIMO



VISTA CAMERA DA LETTO - PIANO PRIMO



VISTA CAMERA DA LETTO_2 - PIANO PRIMO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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.



ESTRATTO GOOGLE MAPS



ESTRATTO TAVOLA P.G.T.



VISTA DA CORTILE INTERNO - ACCESSO DA VIA VITTORIO EMANUELE, 19



VISTA DA CORTILE INTERNO - ACCESSO DA VIA MILANO, 5

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:



panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un'unità immobiliare disposta su due livelli (terra e primo) attualmente adibiti a due appartamenti distinti per piano, oltre un locale ad uso sgombero in corpo distaccato.

All'appartamento a piano terra si accede dal cortile interno con ingresso c/o la via Milano, 5 mentre per quanto riguarda il piano primo l'accesso si ha dal cortile con ingresso c/o la Via Vittorio Emanuele II, 19.

Lo stato generale delle finiture e strutture esterne risulta in condizioni scarse. Il vano ad uso sgombero risulta a rustico e in fatiscente stato di conservazione.

In merito agli interni sono stati ricavati dei locali che non rispettano i requisiti minimi di legge nè per quanta riguarda le superfici minime nè per quanto riguarda i R.A.I. (Rapporti Aero-Illuminanti). I locali bagni risultano privi di finestrature dotati di aerazione forzata. Per ogni piano è presente una stufa a servizio del riscaldamento. I locali risultano completamente pavimentati. Porte in legno a battente e scorrevoli. Serramenti a piano terra con vetro doppio e a piano primo con vetro singolo. Persiane in legno. Il manto di copertura risulta in parte con lastre in cemento-amianto e in parte a tegole. La parte in cemento amianto risulta anch'essa ricoperta da tegole.

Le utenze quale gas, luce e acqua sono servite da un unico contatore sia per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione "Lotto 1" che per l'appartamento confinante, anch'esso disposto su due livelli di cui al "Lotto "2".

Si renderà necessaria una completa ristrutturazione sia a livello strutturale che impiantistico al fine di rendere abitabile l'appartamento. La ristrutturazione dovrà essere supportata da un progetto a firma di tecnico abilitato.

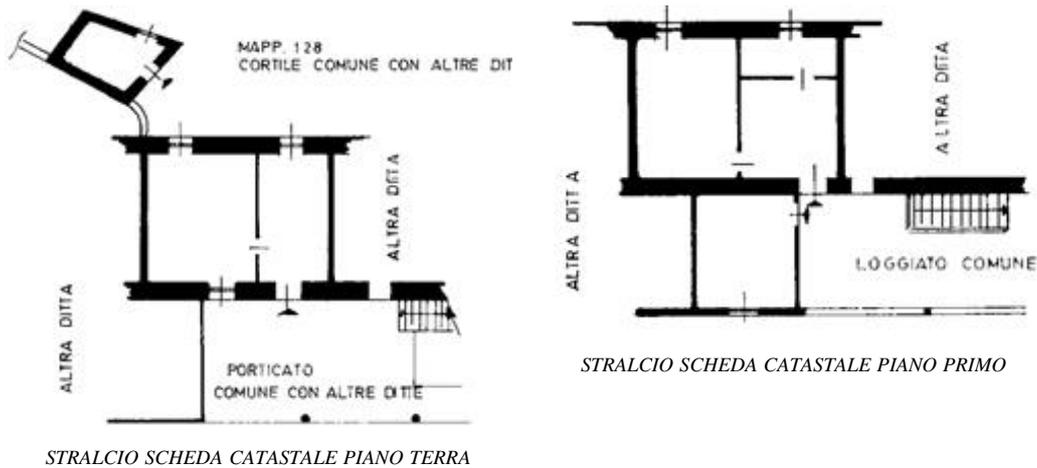
Si precisa che il sottoscritto, al fine della valutazione immobiliare, ha tenuto conto di tutto quanto qui sopra esposto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
locali a piano terra e primo	82,93	x	33 %	=	27,37
Totale:	82,93				27,37



ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da vano ad uso sgombero. Al fine della valutazione del vano ad uso sgombero, in corpo distaccato, il sottoscritto ha determinato un indice mercantile pari al 5% dato lo stato di conservazione dello stesso.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
	8,00	x	5 %	=	0,40
Totale:	8,00				0,40



VISTA IMMOBILE DI CUI AL MAPP. 134

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/09/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1066/2014

Descrizione: Appartamento di circa mq. 159, piano terra disimpegno di ingresso, bagno e camera, al p.1° cucina, soggiorno e bagno, al p. 2° due camere e bagno oltre box di circa mq. 32., 1

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele II, 17 Usmate Velate, MB

Superfici principali e secondarie: 159

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.500,00 pari a 663,52 Euro/mq

Valore Ctu: 159.000,00 pari a: 1.000,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 119.250,00 pari a: 750,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/04/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 649/2013

Descrizione: Appartamento di mq 50, piano 1, cucina, camera da letto, bagno e terrazzo., 3

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele II, 10 Usmate Velate, MB

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.000,00 pari a 580,00 Euro/mq

Valore Ctu: 40.800,00 pari a: 816,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.500,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/01/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 649/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 65, piano 1°, soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, oltre cantina., 1

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele II, 10 Usmate Velate, MB

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

Valore Ctu: 73.300,00 pari a: 1.127,69 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.600,00 pari a: 793,85 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/03/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 95/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 60, cucina, soggiorno, bagno e camera con annesso vano cantina., 1

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele , 15/A Usmate Velate, MB

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.782,00 pari a 379,70 Euro/mq

Valore Ctu: 54.000,00 pari a: 900,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.376,00 pari a: 506,27 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/07/2017

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 7/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 76,03, secondo piano, ingresso-disimpegno, cucina, due camere, bagno e balcone, oltre cantina di mq. 2,35 al piano interrato, box singolo di mq. 21,30 al piano terra e sottotetto non abitabile di mq. 3,15., 1

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele II, 10 Usmate Velate, MB

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.000,00 pari a 868,42 Euro/mq

Valore Ctu: 91.300,00 pari a: 1.201,32 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.287,50 pari a: 661,68 Euro/mq

Distanza: 23.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazioni di tipo economico - NORMALE

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.250,00

CCIAA Milano MonzaBrianza Lodi

Domanda: Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile. Anche la posizione e le caratteristiche estrinseche hanno determinato il valore sotto riportato.

La stima ha tenuto conto di tutti gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive, (anche se non esplicitamente indicate in perizia) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Sono state prese in considerazione le ricerche di unità immobiliari simili nella medesima zona aggiudicate in sede giudiziaria nell'ultimo periodo, oltre alle interviste agli operatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	27,37	x	900,00	=	24.630,21
Valore superficie accessori:	0,40	x	900,00	=	360,00
					24.990,21

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 24.990,21
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 24.990,21

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1. metodo comparativo in base ai prezzi di mercato di beni simili nella medesima zona;
2. consultazione semestrale "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla Piazza di Monza e Brianza" edito da "Camera Commercio Milano Monza Brianza Lodi";
3. consultazione semestrale - OMI dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
4. eventuale collaborazione con agenzie immobiliari locali;
5. la stima è realizzata sulla base degli indici mercantili delle superfici secondarie rispetto alla principale, comprese eventuali parti comuni.

La superficie commerciale è data dalla consistenza del locale moltiplicata per l'indice mercantile prescelto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Usmate Velate, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OSMI, ed inoltre: Banca dati - Agenzia Entrate

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	27,37	0,40	24.990,21	24.990,21
				24.990,21 €	24.990,21 €

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:	€ 24.990,21
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 15% 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:	€ 3.748,53
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:	€ 21.241,68

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 713/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a USMATE VELATE VIA VITTORIO EMANUELE II 19, della superficie commerciale di **19,14** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare ad uso residenziale disposta su due piani (terra e primo) composti da due locali più servizi ciascuno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di m 2,70 - m 2,43. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 139 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II, 19, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: mappale 128, altra unità immobiliare, parti comuni al mappale 139 ed infine altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,14 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.986,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.738,63
Data della valutazione:	06/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da:

- *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/10/2020, con scadenza il 01/10/2024, registrato il 18/10/2020 a UT Vimercate ai nn. 3498 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €2.400,00 annuo.
- *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/11/2020, con scadenza il 31/10/2024, registrato il 10/11/2020 a UT Vimercate ai nn. 7003 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €1.800,00 annuo.

Si precisa che i contratti di locazione sopra menzionati risulta essere stati stipulati in data antecedente il pignoramento pertanto risultano **opponibile** alla procedura esecutiva di cui all'oggetto. Premesso ciò, il sottoscritto perito ha applicato una decurtazione, in percentuale al valore di mercato dell'immobile, per l'indisponibilità di occupazione del bene sino alla data di scadenza dei contratti sopra citati.

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 14/06/2012 a firma di Notaio Laura MUTTI ai nn. 11487/6953 di repertorio, iscritta il 15/06/2012 a Milano 2 ai nn. 61268/10376, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €120.000,00.
Importo capitale: €80.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 06/12/2012 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. 2130/6812 di repertorio, iscritta il 21/12/2012 a Milano 2 ai nn. 126382/21377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).
Importo ipoteca: €231.929,46.
Importo capitale: €115.964,73.
Si precisa che detta formalità colpisce anche altri beni non oggetto della presente procedura.

ipoteca **legale**, stipulata il 21/04/2015 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. 6513/6815 di repertorio, iscritta il 29/04/2015 a Milano 2 ai nn. 38880/6526, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).
Importo ipoteca: €129.417,54.
Importo capitale: €64.708,77.
Si precisa che detta formalità colpisce anche altro bene non oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/11/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4957 di repertorio, trascritta il 25/11/2021 a Milano 2 ai nn. 168022/114548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:

Alla data del sopralluogo è stato comunicato da parte dei debitori che l'immobile non risulta gestito da alcun amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione di beni, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2010), con atto stipulato il 30/12/2010 a firma di Notaio Paolo DE MARTINIS ai nn. 92896/17426 di repertorio, registrato il 26/01/2011 a Milano ai nn. 2291 serie 1T, trascritto il 27/01/2011 a Milano 2 ai nn. 8312/4681

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 06/02/1989 fino al 30/12/2010), con atto stipulato il 06/02/1989 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 25902 di repertorio, registrato il 16/02/1989 a Vimercate ai nn. 54 serie 2V, trascritto il 24/02/1989 a Milano 2 ai nn. 17727/13413

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito alla verifica di conformità edilizia - urbanistica il sottoscritto Perito ha provveduto a richiedere accesso atti c/o il Comune di Usmate Velate al fine di richiedere la visione dei progetti edilizi depositati negli anni.

Dalla verifica dell'atto notarile, allegato alla presente, nulla viene citato in relazione all'identificazione delle pratiche edilizie esistenti, pertanto, alla richiesta di accesso atti è stato allegata tutta una serie di documentazione catastale utile al fine di agevolare la ricerca all'Ufficio Tecnico.

Con comunicazione del 14/04/2022 l'Ufficio Tecnico, nella persona del geom. Bivona, riferisce di non avere trovato alcuna pratica edilizia relativa all'immobile di cui alla presente perizia. Aggiunge che le pratiche edilizie di immobili, verosimilmente realizzati in periodo antecedente all'anno 1940, non sono presenti in archivio.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto è stato impossibilitato ad esprimersi in merito alla conformità edilizio-urbanistica dell'immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona T1 della Città Storica. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole del P.G.T.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedere quanto riportato al capitolo 7. Si precisa comunque, anche se non sono presenti pratiche edilizie c/o l'archivio comunale, che dal rilievo effettuato è stata riscontrata la presenza di locali che non rispettano i requisiti minimi di abitabilità richiesti per legge. In particolare non vengono rispettate le superficie minime per ogni locale in base alla propria destinazione d'uso e i R.A.I. (Rapporto Aero-Illuminanti). L'altezza interna, dell'appartamento ricavato a piano primo, non rispetta l'altezza minima abitabile pari a m 2,70. (normativa di riferimento: T.U. 380/01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: al fine di rendere abitabile l'unità immobiliare si renderà necessario eseguire una completa ristrutturazione edilizia costituita da opere murarie, strutturali, impiantistiche e di finitura. Dette opere dovranno essere supportate da uno studio progettuale eseguito da tecnico professionista abilitato.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedere capitolo 8.1. Dal sopralluogo effettuato, come anticipato, sono state riscontrate diverse difformità tra cui chiusura di porte e diversa distribuzione dei locali interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a seguito della ristrutturazione si dovrà procedere con l'aggiornamento catastale tramite procedura DocFa.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN USMATE VELATE VIA VITTORIO EMANUELE II 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a USMATE VELATE VIA VITTORIO EMANUELE II 19, della superficie commerciale di **19,14** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare ad uso residenziale disposta su due piani (terra e primo) composti da due locali più servizi ciascuno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di m 2,70 - m 2,43. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 139 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO EMANUELE II, 19, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: mappale 128, altra unità immobiliare, parti comuni al mappale 139 ed infine altra

unità immobiliare.



VISTA ZONA GIORNO - PIANO TERRA



VISTA ZONA NOTTE - PIANO TERRA



VISTA BAGNO - PIANO TERRA



VISTA ZONA GIORNO - PIANO PRIMO



VISTA ZONA NOTTE - PIANO PRIMO



VISTA BAGNO - PIANO PRIMO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, 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.



ESTRATTO GOOGLE MAPS



ESTRATTO TAVOLA P.G.T.



VISTA DA CORTILE INTERNO - ACCESSO DA VIA MILANO, 5



VISTA PIANO TERRA DA CORTILE INTERNO - ACCESSO DA VIA MILANO, 5

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

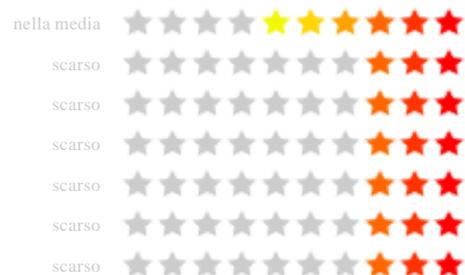
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un'unità immobiliare disposta su due livelli (terra e primo) attualmente adibiti a due appartamenti distinti per piano.

All'appartamento a piano terra si accede dal cortile interno con ingresso c/o la via Milano, 5 mentre per quanto riguarda il piano primo l'accesso si ha dal cortile con ingresso c/o la Via Vittorio Emanuele II, 19.

Lo stato generale delle finiture e strutture esterne risulta in condizioni scarse.

In merito agli interni sono stati ricavati dei locali che non rispettano i requisiti minimi di legge nè per quanta riguarda le superfici minime nè per quanto riguarda i R.A.I. (Rapporti Aero-Illuminanti). I

locali bagni risultano privi di finestrate dotati di aerazione forzata. Per ogni piano è presente una stufa a servizio del riscaldamento. I locali risultano completamente pavimentati. Porte in legno a battente e scorrevoli. Serramenti in legno a piano terra e in pvc a piano primo entrambi con vetro doppio. Persiane in legno. Il manto di copertura risulta in tegole.

L'acqua calda sanitaria è data da dei boiler a gas per il piano terra posizionato in zona esterno mentre per quanto riguarda il piano primo posizionato nel locale bagno.

Le utenze quale gas, luce e acqua sono servite da un unico contatore sia per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione "Lotto 2" che per l'appartamento confinante, anch'esso disposto su due livelli di cui al "Lotto 1".

Si renderà necessaria una completa ristrutturazione sia a livello strutturale che impiantistico al fine di rendere abitabile l'appartamento. La ristrutturazione dovrà essere supportata da un progetto a firma di tecnico abilitato.

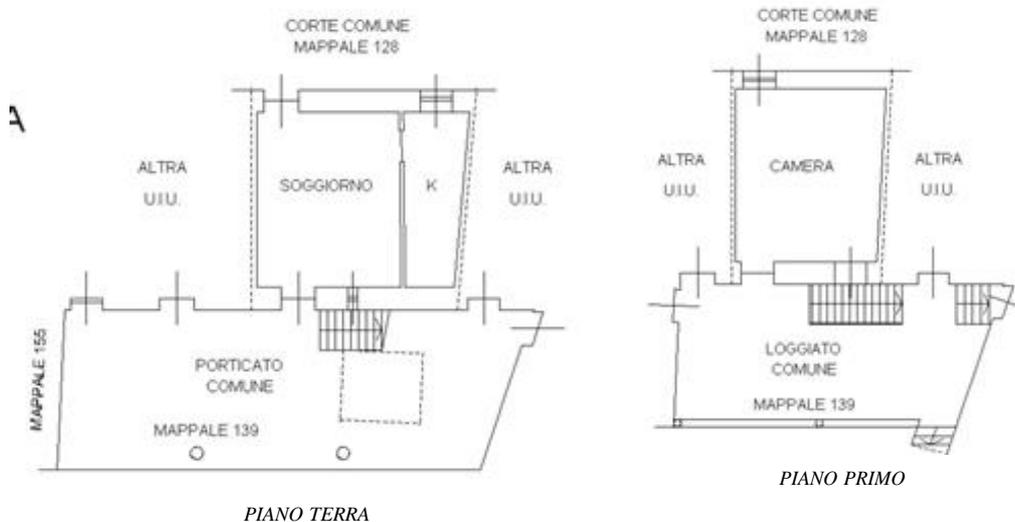
Si precisa che il sottoscritto, al fine della valutazione immobiliare, ha tenuto conto di tutto quanto qui sopra esposto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
locali a piano terra e primo	58,00	x	33 %	=	19,14
Totale:	58,00				19,14



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/09/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1066/2014

Descrizione: Appartamento di circa mq. 159, piano terra disimpegno di ingresso, bagno e camera, al p.1° cucina, soggiorno e bagno, al p. 2° due camere e bagno oltre box di circa mq. 32., 1

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele II, 17 Usmate Velate, MB

Superfici principali e secondarie: 159

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.500,00 pari a 663,52 Euro/mq

Valore Ctu: 159.000,00 pari a: 1.000,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 119.250,00 pari a: 750,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/04/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 649/2013

Descrizione: Appartamento di mq 50, piano 1, cucina, camera da letto, bagno e terrazzo., 3

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele II, 10 Usmate Velate, MB

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.000,00 pari a 580,00 Euro/mq

Valore Ctu: 40.800,00 pari a: 816,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.500,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/01/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 649/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 65, piano 1°, soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, oltre cantina., 1

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele II, 10 Usmate Velate, MB

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

Valore Ctu: 73.300,00 pari a: 1.127,69 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.600,00 pari a: 793,85 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/03/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 95/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 60, cucina, soggiorno, bagno e camera con annesso vano cantina., 1

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele , 15/A Usmate Velate, MB

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.782,00 pari a 379,70 Euro/mq

Valore Ctu: 54.000,00 pari a: 900,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.376,00 pari a: 506,27 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/07/2017

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 7/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 76,03, secondo piano, ingresso-disimpegno, cucina, due camere, bagno e balcone, oltre cantina di mq. 2.35 al piano interrato, box singolo di mq. 21,30 al piano terra e sottotetto non abitabile di mq. 3,15., 1

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele II, 10 Usmate Velate, MB

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.000,00 pari a 868,42 Euro/mq

Valore Ctu: 91.300,00 pari a: 1.201,32 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.287,50 pari a: 661,68 Euro/mq

Distanza: 23.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Domanda: Abitazioni di tipo economico - NORMALE

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.250,00

CCIAA Milano MonzaBrianza Lodi

Domanda: Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile. Anche la posizione e le caratteristiche estrinseche hanno determinato il valore sotto riportato.

La stima ha tenuto conto di tutti gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive, (anche se non esplicitamente indicate in perizia) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Sono state prese in considerazione le ricerche di unità immobiliari simili nella medesima zona

aggiudicate in sede giudiziaria nell'ultimo periodo, oltre alle interviste agli operatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,14 x 900,00 = **17.226,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.226,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.226,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1. metodo comparativo in base ai prezzi di mercato di beni simili nella medesima zona;
2. consultazione semestrale "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla Piazza di Monza e Brianza" edito da "Camera Commercio Milano Monza Brianza Lodi";
3. consultazione semestrale - OMI dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
4. eventuale collaborazione con agenzie immobiliari locali;
5. la stima è realizzata sulla base degli indici mercantili delle superfici secondarie rispetto alla principale, comprese eventuali parti comuni.

La superficie commerciale è data dalla consistenza del locale moltiplicata per l'indice mercantile prescelto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Usmate Velate, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OSMI, ed inoltre: Banca dati - Agenzia Entrate

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	19,14	0,00	17.226,00	17.226,00
				17.226,00 €	17.226,00 €

Riduzione del 13% per lo stato di occupazione:	€ 2.239,38
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:	€ 14.986,62

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 2.247,99
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:	€ 12.738,63

data 06/05/2022

il tecnico incaricato
Geom. Giuseppe Carlo REDAELLI