



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

545/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CF LIBERTY SERVICING S.P.A. MANDATARIA DI LEVITICUS SPV S.R.L. (GIA' BANCO BPM S.P.A.), CF LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. GIULIA CALIARI

CUSTODE:

DOTT. ANDREA AMODEO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI

CF:MSCLGU65A31F205E

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA GUGLIELMO MARCONI 74

telefono: 0236576276

email: luigi@mosconi.it

PEC: mosconi.11820@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 545/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE CON AREE ESTERNE a GIUSSANO VIALE MONZA 28, frazione ROBBIANO, della superficie commerciale di **358,85** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'EDIFICIO che insiste sulle aree pignorate è un unico corpo di fabbrica al rustico a pianta sfalsata costituito, per il corpo più alto, da tre piani fuori terra oltre un piano interrato con accesso dal civico 28 di Viale Monza - Giussano (MB) - Frazione Robbiano. L'immobile risale alla prima decade degli duemila. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in discrete condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in cemento armato; tamponamenti esterni in blocchi di laterizio rivestito da intonachino fine rasato su cappotto termico colore bianco; serramenti e persiane in legno color noce scuro; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura a falde realizzata mediante struttura lignea con rivestimento in coppi di laterizio ed in parte a terrazzo piano con soletta in latero cemento rivestita da guaina elastomerica bituminosa di tipo tradizionale.

Tutti gli interni e le finiture sono da completare al pari degli impianti tecnici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 m..Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 510 sub. 703 / 704 (graffati) (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: GIUSSANO, VIALE MONZA 28 , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 27/07/2006 protocollo n. MI0487454 in atti dal 27/07/2006 DEM. TOTALE E CREA. AREE URBANE n. 51179.1/2006; VARIAZIONE del 13/05/2008 protocollo n. MI0430158 in atti dal 13/05/2008 DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZ. E FUSIONE n. 32055.1/2008
Coerenze: da nord in senso orario in un sol corpo: beni ai mapp. 81, 96, 95, 210, 77

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	358,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 215.310,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 215.310,00
Data della valutazione:	05/06/2023

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** attiva, stipulata il 23/09/2008 a firma di Dott. Maria Urti ai nn. 55294/7359 di repertorio, registrata il 25/09/2008 a Agenzia delle Entrate Desio 1 ai nn. 6953 Serie 1T, iscritta il 26/09/2008 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 140207/29287, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: euro 2.600.000,00.

Importo capitale: euro 1.300.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 10

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/12/2006 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. 7833/6816 di repertorio, iscritta il 16/12/2016 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 15441/2586, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE.

Importo ipoteca: euro 946.742,92.

Importo capitale: euro 473.371,46.

La formalità è riferita solamente a Foglio 15, Part. 98, 82, 97 e 85 graffate e Part. 470

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/01/2010 a firma di Dott. Maria Urti ai nn. 56848/8399 di repertorio, iscritta il 02/02/2010 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 02606/10377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 495.645,00.

Importo capitale: euro 247.822,70.

Durata ipoteca: ANNI 25.

La formalità è riferita solamente a Grava su fabbricato attuale e costruendo censito al Foglio 15, Mapp. 107, Subb. 2-3 e 5.

In regime di separazione dei beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/04/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6359 di repertorio, trascritta il 22/05/2017 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 59740/38825, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

pignoramento, stipulata il 25/02/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 1218 di repertorio, trascritta il 19/03/2021 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 25025/37333, 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di donazione (dal 02/05/1991), con atto stipulato il 02/05/1991 a firma di Dott.ssa Enrica Battaglio ai nn. 24400/2558 di repertorio, trascritto il 01/06/1991 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 33741/44933.

Il titolo è riferito solamente a Atto riguardante la costruzione di laboratorio ad uso artigianale e ad uso civile abitazione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 14/07/1997), con atto stipulato il 14/07/1997 a firma di Dott.ssa Enrica Battaglio ai nn. 32571 di repertorio, trascritto il 02/08/1997 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 44193/60750.

Il titolo è riferito solamente a Atto di identificazione catastale in cui viene attribuita la piena proprietà del Foglio 15, Mapp. 107, Sub. 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/1997), con atto stipulato il 14/07/1997 a firma di Dott.ssa Enrica Battaglio ai nn. 32571 di repertorio, trascritto il 02/08/1997 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 44194/60751.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15, Mapp. 107, Sub. 2 (C3), Sub. 3 (A3), Sub. 5 (C6)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/01/2008), con atto stipulato il 09/01/2008 a firma di Dott. Maria Urti ai nn. 54537/6839 di repertorio, trascritto il 15/01/2008 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 5475/3176.

Il titolo è riferito solamente a Particella 470.

Da potere della Società [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/2008), con atto stipulato il 23/09/2008 a firma di Dott. Maria Urti ai nn. 55293/7358 di repertorio, trascritto il 26/09/2008 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 140206/88602.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 85, 82, 97, 98.

Da potere di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2021), con atto stipulato il 22/01/2021 a firma di Dott. Maria Urti ai nn. 64763/13976 di repertorio, registrato il 27/01/2021 a Agenzia delle Entrate Monza e Brianza ai nn. 2199 - serie 1T, trascritto il 27/01/2021 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 6620/9976.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15, Part. 515 ente urbano ed il terreno al Foglio 15, Part. 515 (ex Part. 210).

Da potere di [REDACTED] (in regime di separazione dei beni)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2021), con atto stipulato il 22/01/2021 a firma di Dott. Maria Urti ai nn. 64763/13976 di repertorio, registrato il 27/01/2021 a Agenzia delle Entrate Monza e Brianza ai nn. 2199 - serie 1T, trascritto il 27/01/2021 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 6620/9976.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15, Part. 514 ex Part. 107 ed il terreno al Foglio 15, Part. 107.

Da potere di [REDACTED] (in regime di separazione dei beni)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/05/1961 a firma di Dott. Giuliano Raja ai nn. 3759/392 di repertorio, trascritto il 30/04/1963 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 25634/20167.

Da potere di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/11/1951 a firma di Dott. Giuseppe Piccaluga ai nn. 34784/6265 di repertorio, trascritto il 20/12/1951 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 33781/28619

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/05/1958 a firma di Dott. Giuseppe Piccaluga ai nn. 54513/11614 di repertorio, trascritto il 09/06/1958 a Agenzia del Territorio - Milano 2 ai nn. 25329/20908

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 22/04/1969 a firma di Dott. Giuseppe Piattaluga ai nn. 86257/20872 di repertorio, trascritto il 09/05/1969 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 8193/20918

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 28/02/2001), registrato il 08/12/1975 a Desio ai nn. n. 61 vol. 315, trascritto il 14/07/1979 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 39573/32559.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 82, 85 sub. 1 e 210 (graffate) e part. 85 sub. 2.

Non risulta trascritta accettazione di eredità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/05/1991), con atto stipulato il 18/09/1987 a firma di Dott.ssa Enrica Bettaglio ai nn. 17997 di repertorio, trascritto il 17/10/1987 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 52478/73361.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15, Part. 514 ex Part. 107 ed il terreno al Foglio 15, Part. 107

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 09/07/2002), con atto stipulato il 27/07/1971 a firma di Dott. Cesare Bellotti ai nn. 11160 di repertorio, trascritto il 05/08/1971 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 53665/43040.

Nell'atto si indica come data di nascita della Signora [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 28/04/1961), con atto stipulato il 28/04/1961 a firma di Dott. Raja Giuliano ai nn. 3416/365 di repertorio, trascritto il 12/05/1961 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 22677/18227

*** DATO OSCURATO *** , in forza di scrittura privata autenticata (dal 06/07/1982), con atto stipulato il 06/07/1982 a firma di Dott. Vismara Ernesto ai nn. 3015 di repertorio, trascritto il 16/07/1982 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 41774/33661

*** DATO OSCURATO *** , in forza di scrittura privata autenticata (dal 16/11/1982), con atto stipulato il 16/11/1982 a firma di Dott. Vismara Ernesto ai nn. 3506 di repertorio, trascritto il 13/12/1982 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 61178/53211

*** DATO OSCURATO *** , in forza di scrittura privata autenticata (dal 19/04/1983), con atto stipulato il 19/04/1983 a firma di Dott. Vismara Ernesto ai nn. 4425 di repertorio, trascritto il 13/05/1983 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 28746/23234

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di trasformazione (dal 19/05/1986), con atto stipulato il 19/05/1986 a firma di Dott. Galbiati Mario ai nn. 52918/11239 di repertorio, trascritto il 07/06/1986 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 40689/29706

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 piena proprietà, in forza di atto di donazione (dal 02/05/1991 fino al 22/01/2021), con atto stipulato il 02/05/1991 a firma di Dott.ssa Enrica Battaglio ai nn. 24400/2558 di repertorio, trascritto il 01/06/1991 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 33740/44932.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15, Part. 514 ex Part. 107 ed il terreno al Foglio 15, Part. 107

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di atto di donazione (dal 02/05/1991 fino al 14/07/1997), con atto stipulato il 02/05/1991 a firma di Dott.ssa Enrica Battaglio ai nn. 24400/2558 di

repertorio, trascritto il 01/06/1991 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 33741/44933.

Il titolo è riferito solamente a Atto riguardante la costruzione delle seguenti porzioni: locale box a piano interrato, locale uso laboratorio artigianale a piano terra ed appartamento uso civile abitazione al piano primo

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4 piena proprietà, in forza di atto di donazione (dal 02/05/1991 fino al 14/07/1997), con atto stipulato il 02/05/1991 a firma di Dott.ssa Enrica Battaglio ai nn. 24400/2558 di repertorio, trascritto il 01/06/1991 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 33740/44932.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15, Part. 514 ex Part. 107 ed il terreno al Foglio 15, Part. 107

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 11/06/1991 fino al 20/03/2006), registrato il 11/06/1991 a Ufficio del Registro di Desio ai nn. 9 vol. 552, trascritto il 08/05/1993 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 35085/24598.

Successione legittima al padre

. Non risulta trascritta accettazione di eredità.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di trasformazione (dal 31/05/1995), con atto stipulato il 31/05/1995 a firma di Dott. Roncoroni Luigi ai nn. 69201/8488 di repertorio, trascritto il 17/06/1995 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 53399/32775

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 14/07/1997 fino al 14/07/1997), con atto stipulato il 14/07/1997 a firma di Dott.ssa Enrica Battaglio ai nn. 32571 di repertorio, trascritto il 02/08/1997 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 44193/60750.

Il titolo è riferito solamente a Atto di identificazione catastale in cui viene attribuita la piena proprietà del Foglio 15, Mapp. 107, Sub. 2 (C3), Sub. 3 (A3), Sub. 5 (C6)

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1998 fino al 22/10/1999), registrato il 04/11/1998 ai nn. n. 77 vol. 716, trascritto il 24/09/2002 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 115185/66912.

Risulta trascritta in data 10.10.2008 ai nn. 149923/95483 accettazione tacita di eredità nascente da atto a rogito del Notaio Roncoroni Luigi del 22.10.1999 rep. n. 89896/12606 trascritto il 30.10.1999 ai nn. 102770/69793 e 102771/69794.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 22/10/1999 fino al 26/02/2002), con atto stipulato il 22/10/1999 a firma di Dott. Luigi Roncoroni ai nn. 89896/12606 di repertorio, trascritto il 30/10/1999 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 102770/69793 - 102771/69794.

Il titolo è riferito solamente a Particella 98

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2001), con atto stipulato il 28/02/2001 a firma di Dott. Enrica Bettaglio ai nn. 36964 di repertorio, trascritto il 24/03/2001 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 27764/19038.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 82, 85 sub. 1 e 210 (graffate) e part. 85 sub. 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2001 fino al 22/02/2021), con atto stipulato il 28/02/2001 a firma di Dott. Enrica Bettaglio ai nn. 36964 di repertorio, trascritto il 24/03/2001 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 19038/27764.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15; Part. 515 ente urbano e il terreno al Foglio 15, Part. 515 (ex Part. 210) di Are 00.38

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/02/2002), con atto stipulato il 26/02/2002 a firma di Dott. Enrica Bettaglio ai nn. 37936 di repertorio, trascritto il 20/03/2002 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 34330/20901.

Il titolo è riferito solamente a Particella 98

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/07/2002), con atto stipulato il 09/07/2002 a firma di Dott. Enrica Bettaglio ai nn. 38317 di repertorio, trascritto il 27/07/2002 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 98150/57528.

Il titolo è riferito solamente a Particella 97

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 22/10/2004), registrato il

21/03/2005 a Desio ai nn. n. 177 vol. 2005

*** DATO OSCURATO *** , in forza di scrittura privata autenticata (dal 24/10/2005), con atto stipulato il 24/10/2005 a firma di Dott. Maria Urti ai nn. 50883/5056 di repertorio, trascritto il 05/11/2005 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 164470/84003.

Risulta trascritta in data 05.11.2005 ai nn. 164471/84004 accettazione tacita di eredità nascente da scrittura privata autenticata in Notar Urti Maria del 24.10.2005 rep. 50883/5056 trascritto il 05.11.2005 ai nn. 164470/84003.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/2006 fino al 09/01/2008), con atto stipulato il 20/03/2006 a firma di Dott. Luigi Roncoroni ai nn. 138951/19477 di repertorio, trascritto il 29/03/2006 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 47057/23658.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 91 e 99.

Da potere di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/2006 fino al 09/01/2008), con atto stipulato il 20/03/2006 a firma di Dott. Luigi Roncoroni ai nn. 138951/19477 di repertorio, trascritto il 29/03/2006 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 47058/23659.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 90 e 209.

Da potere di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/2006 fino al 09/01/2008), con atto stipulato il 20/03/2006 a firma di Dott. Luigi Roncoroni ai nn. 138951/19477 di repertorio, trascritto il 29/03/2006 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 47059/23660.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 92, 93 sub. 2, 94, 100 e 101.

Da potere della Società [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/2006 fino al 09/01/2008), con atto stipulato il 20/03/2006 a firma di Dott. Luigi Roncoroni ai nn. 138951/19477 di repertorio, trascritto il 29/03/2006 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 47060/23661.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 92, 93 sub. 2, 94, 100 e 101.

Da potere di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali.

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 di accesso agli atti.

NOTA BENE: l'edificio al rustico che insiste sulle aree pignorate risulta essere stato edificato in forza di SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI AD USO RESIDENZIALE IN VIALE MONZA (CASCINA BIANCA); il LOTTO rappresentato nel progetto è stato edificato solo parzialmente, in quanto la convenzione, già prorogata, risulta all'oggi scaduta a far data dal 9 Marzo 2017.

Si invitano tutti gli interessati all'acquisto, prima della presentazione dell'offerta per la partecipazione all'Asta, di effettuare un'ulteriore accurata verifica, con i Tecnici del S.U.E., in merito ed in approfondimento ad eventuali criticità che dovessero sussistere od insorgere per il completamento del bene.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività N. **387/2006**, presentata il 28/09/2006

Denuncia di inizio attività N. **130/2007**, presentata il 28/03/2007

Denuncia di inizio attività N. **91/2008**, presentata il 11/03/2008

Variante alla D.I.A. 91/2008 N. **408/2009**, presentata il 31/12/2009

N. **Pratica Edilizia**, presentata il 17/12/2014

N. **Protocollo 0020537**, presentata il 06/08/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. N. 63 del 25 Novembre 2011 (B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 2 del 11.01.2012) e successive varianti, l'immobile ricade in zona B2 - TESSUTO RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' / B2 - AMBITI RESIDENZIALI COMPLESSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: B2 - TESSUTO RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' (art. 16 N.T.A.) B2 - AMBITI RESIDENZIALI COMPLESSI (art. 25 N.T.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto di stima è un fabbricato non ultimato ed attualmente allo stato di rustico realizzato nell'ambito di convenzione edilizia con il Comune di Giussano, oggi decaduta, e facente parte di un progetto edificatorio più ampio, non realizzato. (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio e d'Igiene / N.T.A. del P.G.T.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno. Immobile da ultimare ai fini dell'abitabilità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allineamento catastale con soppressione delle particelle 514 e 515 del foglio 9 per fusione con la particella 510 (normativa di riferimento: Agenzia del Territorio)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese. In corso di regolarizzazione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN GIUSSANO VIALE MONZA 28, FRAZIONE ROBBIANO

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE CON AREE

ESTERNE

DI CUI AL PUNTO A

UNITA' IMMOBILIARE IN COSTRUZIONE CON AREE ESTERNE a GIUSSANO VIALE MONZA 28, frazione ROBBIANO, della superficie commerciale di **358,85** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'EDIFICIO che insiste sulle aree pignorate è un unico corpo di fabbrica al rustico a pianta sfalsata costituito, per il corpo più alto, da tre piani fuori terra oltre un piano interrato con accesso dal civico 28 di Viale Monza - Giussano (MB) - Frazione Robbiano. L'immobile risale alla prima decade degli duemila. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in discrete condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in cemento armato; tamponamenti esterni in blocchi di laterizio rivestito da intonachino fine rasato su cappotto termico colore bianco; serramenti e persiane in legno color noce scuro; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura a falde realizzata mediante struttura lignea con rivestimento in coppi di laterizio ed in parte a terrazzo piano con soletta in latero cemento rivestita da guaina elastomerica bituminosa di tipo tradizionale.

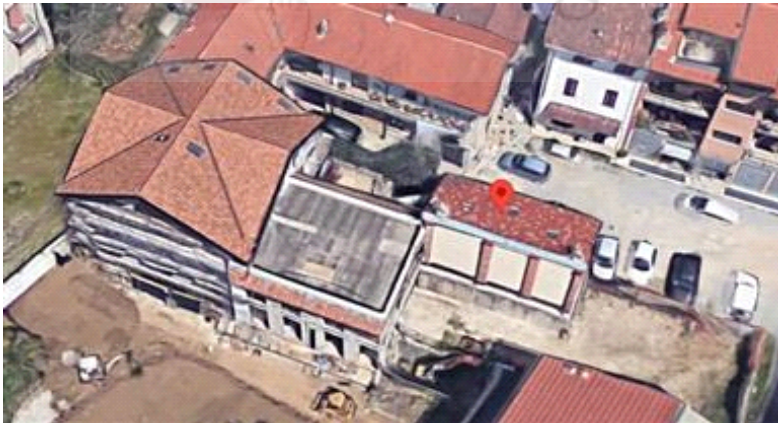
Tutti gli interni e le finiture sono da completare al pari degli impianti tecnici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 m..Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 510 sub. 703 / 704 (graffati) (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: GIUSSANO, VIALE MONZA 28 , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 27/07/2006 protocollo n. MI0487454 in atti dal 27/07/2006 DEM. TOTALE E CREA. AREE URBANE n. 51179.1/2006; VARIAZIONE del 13/05/2008 protocollo n. MI0430158 in atti dal 13/05/2008 DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZ. E FUSIONE n. 32055.1/2008

Coerenze: da nord in senso orario in un sol corpo: beni ai mapp. 81, 96, 95, 210, 77

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



VISTA AEREA



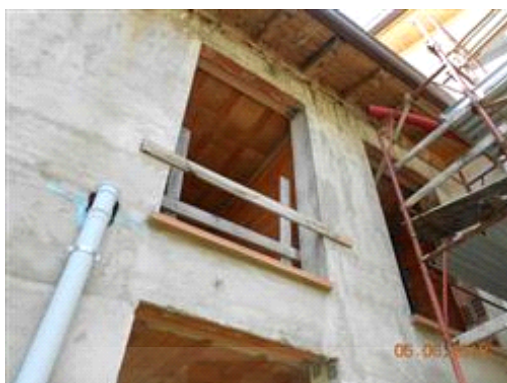
VISTA AEREA



IMMOBILE



IMMOBILE



PARTICOLARE DEL FRONTE



PARTICOLARE DELLA COPERTURA PIANA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono CARATE BRIANZA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

buono



biblioteca

nella media



campo da tennis

al di sopra della



media

campo da calcio

nella media



centro commerciale

buono



centro sportivo

nella media



cinema

scarso



farmacie

nella media



municipio

al di sopra della



media

musei

al di sopra della



media

negozi al dettaglio

nella media



ospedale

al di sopra della



	media	
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 40 m.	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 800 m.	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'EDIFICIO che insiste sulle aree pignorate è un unico corpo di fabbrica al rustico a pianta sfalsata costituito, per il corpo più alto, da tre piani fuori terra oltre un piano interrato con accesso dal civico 28 di Viale Monza - Giussano (MB) - Frazione Robbiano. L'immobile risale alla prima decade degli duemila. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in discrete condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in cemento armato; tamponamenti esterni in blocchi di laterizio rivestito da intonachino fine rasato su cappotto termico colore bianco; serramenti e persiane in legno color noce scuro; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura a falde realizzata mediante struttura lignea con rivestimento in coppi di laterizio ed in parte a terrazzo piano con soletta in latero cemento rivestita da guaina elastomerica bituminosa di tipo tradizionale.

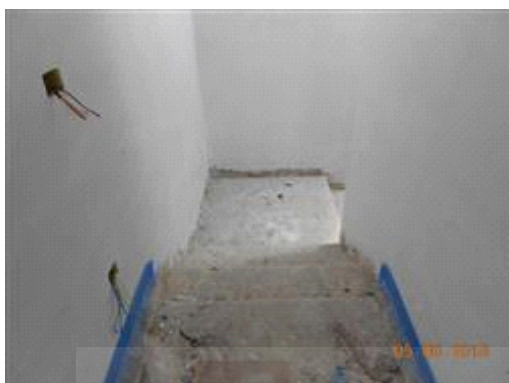
Tutti gli interni e le finiture sono da completare al pari degli impianti tecnici.



INTERNO / SOTTOTETTO



INTERNO / PARTICOLARE



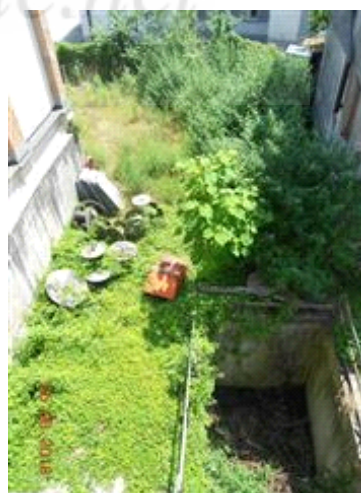
INTERNO / PARTICOLARE



INTERRATO S1



INTERRATO S1



VANO PER ASCENSORE AUTOVETTURE

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
FG. 15, MAPP. 510, SUB. 703 / 704 (graffati)	543,00	x	65 %	=	352,95

FG. 15, MAPP. 510 (ex mappali 514 - 515 del Fg. 15)	59,00	x	10 %	=	5,90
Totale:	602,00				358,85

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: 20/03/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 421/2017

Descrizione: Appartamento monolocale di mq. 36, piano terra, locale principale destinato a soggiorno-cucina-camera, locale bagno e cantina al piano interrato di mq. 3., 4

Indirizzo: Frazione Robbiano, Viale Monza , 32 Giussano, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/03/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 421/2017

Descrizione: Appartamento monolocale di mq. 48, piano terzo sottotetto con ascensore, soggiorno/camera con zona pranzo/cottura, disimpegno, bagno, terrazzo. Cantina al piano interrato di mq. 9 e posto auto scoperto di mq. 13., 2

Indirizzo: Frazione Robbiano, Viale Monza, 34 Giussano, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 41.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/03/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 421/2017

Descrizione: Appartamento bilocale di mq. 68, piano terzo sottotetto con ascensore, soggiorno con zona pranzo/cottura, disimpegno, camera, bagno, terrazzo. Cantina al piano interrato di mq.14. Posto auto scoperto di mq. 15., 1

Indirizzo: Frazione Robbiano, Viale Monza , 34 Giussano, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 110.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 41.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/07/2018

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 25/2011

Descrizione: Appartamento in villa di mq. 129,51, piano T., 34

Indirizzo: Via Nobile Bianchi, 6 Giussano, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 194.265,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 155.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 165.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/07/2018

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 25/2011

Descrizione: Box di mq. 49,08. , 35

Indirizzo: Via Nobile Bianchi, 6 Giussano, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.172,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 165.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/05/2021

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 25/2011

Descrizione: Lotto 19-23 Appartamento di mq. 54,76. Cantina. Box di mq. 13. , 19

Indirizzo: Viale Monza, 52 Giussano, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 57.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 57.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 175.00 m
 Numero Tentativi: 5

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata ponderata - per quanto riguarda il rustico costruito - tenendo in considerazione un costo indicativo per l'ultimazione di tutte le opere di finitura dell'immobile per un importo stimato pari ad euro 350,00/mc. Tutte le aree esterne di pertinenza sono state ragguagliate al costo/mq, della superficie costruita sulla base dei coefficienti riportati nel D.P.R. n. 138/98.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 358,85 x 600,00 = **215.310,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 215.310,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 215.310,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene fatta a corpo e non a misura, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di eventuali oneri aggiuntivi di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento ed ultimazione, costi tecnici da applicare all'unità per sanare (ove possibile) eventuali difformità che dovessero essere rilevate. Non vengono pertanto evidenziati a parte ulteriori costi di regolarizzazione. Si precisa che tali costi possono variare anche in maniera significativa in funzione delle scelte progettuali che guideranno l'adeguamento/ "ristrutturazione" e completamento dell'immobile nel suo insieme.

Verrà applicata una sanzione quantificabile solo in fase di eventuale richiesta/rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria, qualora ve ne fosse l'esigenza.

Metodo sintetico comparativo basato sulla messa confronto di beni simili in vendita nella zona, considerando quelle che sono le specifiche caratteristiche tipologiche, metriche e costruttive dell'immobile nel suo stato di fatto attuale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Giussano, agenzie: Operatori della zona di riferimento dell'immobile, osservatori del mercato immobiliare Dati dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Considerazioni del Perito effettuate sulla base dello stato attuale e manutenzione del bene

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	UNITA'				
	IMMOBILIARE				
	IN				
	COSTRUZIONE	358,85	0,00	215.310,00	215.310,00
	CON AREE				
	ESTERNE				
				215.310,00 €	215.310,00 €

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: **€ 215.310,00**

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: **€ 215.310,00**

data 05/06/2023

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI