



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 307/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Patrizia FANTIN

CUSTODE:

Avv. Deborah Falconeri

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Donata Paladini**

CF: PLDDNT67E71G478M

con studio in MONZA (MB) via ugolini 6

telefono: 039386951

email: donatapaladini@libero.it

PEC: donata.paladini@archiworldpec.it

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**APPARTAMENTO** a MONZA VIA VESPUCCI 6, con superficie commerciale pari circa a **82,85** mq per la quota di:

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

Appartamento ad uso abitazione al piano secondo composto da tre locali oltre servizi e accessori con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitu` attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si fa inoltre presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrita` statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, ne` analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, ne` verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,... ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione del prezzo base d'asta.

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Per l'immobile esistente non puo` essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

La presente stima e` stata fatta "a vista" pertanto, qualsiasi problematica, non conformita` o spesa extra di adeguamento che si dovesse presentare per il mancato rispetto delle Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilita`, eccetera) e riconducibile ad elementi/situazioni non riscontrabili "a vista" in fase di sopralluogo saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 127 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: Via Amerigo Vespucci, 6, piano: 2 - S1

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>82,85 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 110.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 110.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/12/2023</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intendono integralmente riportati. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione. I titoli richiamati e allegati alla presente relazioni si intendo qui integralmente riportati.

#### **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**, iscritta il 05/08/2009 a Milano 2 ai nn. 102953/22218, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 240.000,00. Importo capitale: 160.000,00. Durata ipoteca: anni 30.

Detta ipoteca risulta annotata di surroga a favore di

con atto del 06/04/2011 n.

55970/12939d rep. Notaio Genghini Riccardo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**PIGNORAMENTO** stipulato il 19/06/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1759 di repertorio, trascritto il 28/06/2023 a Milano 2 ai nn. 89154/62399, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	€ 2.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.200,00
Ulteriori avvertenze:	

L'Amministratore riferisce che risulta deliberata la raccolta di preventivi per la riqualificazione delle facciate. Nega qualunque particolare caratteristica o problematica presente nel condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2009), con atto stipulato il 23/07/2009 a firma di Notaio Borlone ai nn. 76506/12937 di repertorio, trascritto il 05/08/2009 a Milano 2 ai nn. 102950/62165

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 08/03/1988).

Proprietari per la quota di 1/3 ciascuno

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di successione (dal 08/03/1998 fino al 18/07/2008), con atto stipulato il 08/07/1998 a firma di Notaio ai nn. 29114/5320 di repertorio, trascritto il 15/09/2008 a Milano 2 ai nn. 129471/79691.

Il titolo è riferito solamente a Successione del sig.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di successione (dal 18/07/2008 fino al 23/07/2009), con atto stipulato il 08/07/1998 a firma di Notaio ai nn. 29114/5320 di repertorio, trascritto il 08/09/2008 a Milano 2 ai nn. 123996/75355.

Il titolo è riferito solamente a Successione del s

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura; è stata protocollata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monza in data 13 Ottobre 2023, a tutt'oggi inevasa. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita a quanto riportato nella provenienza e al confronto con la planimetria catastale probabilmente risalente all'epoca della costruzione (1957). Ci si riserva di modificare- integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento da parte dei funzionari comunali di eventuali pratiche edilizie ad oggi non visionate.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B. Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che, nel caso di abusi, tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria

---

sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto.

Immobile edificato prima dell'entrata in vigore del DPCM 05-12-1997 e dei regolamenti di igiene tipo della Regione Lombardia del 1985 e 1989 pertanto l'unità abitativa potrebbe non rispettare le prestazioni minime di isolamento acustico.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile appare sostanzialmente conforme a quanto riportato in atti. E' stata protocollata richiesta di accesso agli atti in data 13 Ottobre, rimasta inevasa. Ci si riserva di integrare eventuale documentazione se rilevante.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato nella planimetria in atti.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Nessuna segnalazione.

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Non è possibile verificare le conformità degli impianti, nè eseguire controlli relativi ai materiali di costruzione presenti nelle murature o in copertura.

BENI IN MONZA VIA VESPUCCI 6

### **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO** a MONZA VIA VESPUCCI 6, con superficie commerciale pari circa a **82,85** mq per la quota di:

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

Appartamento ad uso abitazione al piano secondo composto da tre locali oltre servizi e accessori con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si fa inoltre presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di

---

sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,... ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione del prezzo base d'asta.

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Per l'immobile esistente non puo` essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

La presente stima e` stata fatta "a vista" pertanto, qualsiasi problematica, non conformita` o spesa extra di adeguamento che si dovesse presentare per il mancato rispetto delle Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilita`, eccetera) e riconducibile ad elementi/situazioni non riscontrabili "a vista" in fase di sopralluogo saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 127 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: Via Amerigo Vespucci, 6, piano: 2 - S1







**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento inserito in palazzina civile di quattro piani fuori terra senza ascensore, posto al secondo piano (3° f.t.), composto da: ingresso, soggiorno, bagno, cucina, due camere. L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimenti in piastrelle di graniglia, serramenti in alluminio con tapparelle. Riscaldamento centralizzato con teleriscaldamento. Completa la proprietà un balcone e una cantina al piano interrato.



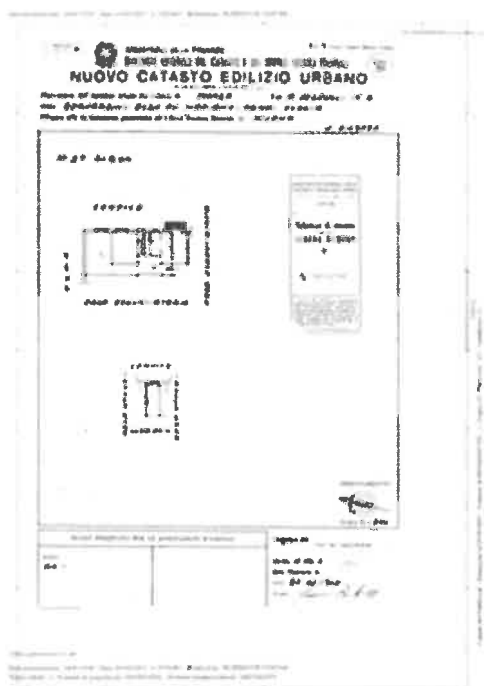
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	79,40	x	100 %	=	79,40
balcone	2,40	x	50 %	=	1,20
cantina	4,50	x	50 %	=	2,25
<b>Totale:</b>	<b>86,30</b>				<b>82,85</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di sopralluogo presso l'immobile per verificare tipologia, consistenza e stato di manutenzione e conservazione dell'unità oggetto della procedura, è stato esaminato il mercato delle vendite immobiliari, libere e giudiziarie di beni simili siti nella zona per determinare il più probabile prezzo di mercato.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 110.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 110.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Monza

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	82,85	0,00	110.000,00	110.000,00
				<b>110.000,00 €</b>	<b>110.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

A seguito di sopralluogo presso l'immobile per verificare tipologia, consistenza e stato di manutenzione e conservazione dell'unità oggetto della procedura, è stato esaminato il mercato delle vendite immobiliari, libere e giudiziarie di beni simili siti nella zona per determinare il più probabile prezzo di mercato.

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: **€ 110.000,00**

### 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: **€ 110.000,00**

data 11/12/2023

---

il tecnico incaricato  
Donata Paladini

