



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 277/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

Dott.ssa Deborah Falconeri

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/02/2024

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 CORNATE D'ADDA (frazione COLNAGO) Via Lanzi 6 per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento posto al piano terra, con ingresso al civico 6/E, composto da cucina/soggiorno, una camera, disimpegno, bagno e balcone, con annessa cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 242 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA LANZI 6, piano: S1 - T, intestato a

Coerenze: dell'appartamento: cortile comune mapp 242 sub 1, unità mapp 242 sub 4, enti comuni mapp 242 sub 1 e unità mapp 242 sub 6, unità mapp 242 sub 14. della cantina: enti comuni mapp 242 sub 1, cantina mapp 242 sub 4, muri perimetrali e cantina mapp 242 sub 6.

**B**

**AUTORIMESSA pertinenziale** a CORNATE D'ADDA (frazione COLNAGO) Via Lanzi 6 per la quota di 1/1 di piena proprietà

Autorimessa pertinenziale all'appartamento, con ingresso al civico 6/F, posta al piano interrato in separato corpo di fabbrica.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 437 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq. rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA LANZI 6 F, piano: S1, intestato a

Coerenze: cortile comune mapp 437 sub 1, autorimessa mapp 437 sub 5, muri perimetrali, autorimessa mapp 437 sub 3.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>65,40 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>€ 117.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 117.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/02/2024</b>

---

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di affitto tipo ultranovennale, stipulato il 02/03/2020, con scadenza il 01/05/2029, trascritto il 16/03/2020 a Milano 2 ai nn. 19625 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

#### INTEGRAZIONE RISPETTO LA CONGRUITA' DEL CANONE:

L'art. 2923 cc prevede che le locazioni immobiliari non siano opponibili all'acquirente se il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo.

L'immobile oggetto di procedura (appartamento, cantina e box) è locato con un contratto che prevede:

**DURATA** della locazione in deroga all'art 2 n.1 della legge 431/1998, in nove anni e due mesi (centodieci mesi totali), cioè dal 02/03/2020 al 01/05/2029

**CANONE** : "le parti concordano, stabiliscono e accettano in complessivi €20.000,00 il canone di locazione per tutto il primo periodo di mesi centodieci di durata della stessa, pagata in una unica rata anticipata di €20.000,00 a mezzo assegno postale". **Il canone per abitazione, cantina e box è pari a €181,00/mese .**

Considerato che:

l'immobile oggetto di procedura è composto da **appartamento, cantina e box;**

I valori di locazione medi per appartamenti della zona (escluso box ) risultano compresi tra un minimo di €250,00 e un massimo €650,00/mensili e dunque la media è pari a €450,00/mensili; si può ritenere che il prezzo convenuto sia inferiore almeno di un terzo rispetto al giusto prezzo, così come verificato dalle ricerche e dalle indagini svolte nella zona e dunque il CORRISPETTIVO VERSATO A TITOLO DI CANONE NON RISULTA CONGRUO.

Pertanto, si considera il contratto non opponibile alla Procedura e l'appartamento libero.

### 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**, stipulata il 31/05/2016 a firma di Notaio

ai nn. 8877/7636 di

---

repertorio, iscritta il 08/06/2016 a Milano 2 ai nn. 11697, a favore di Unicredit spa, contro C. , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 137.602,08.

Importo capitale: 91.734,72.

Durata ipoteca: 30 anni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/05/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1455 di repertorio, trascritta il 14/06/2023 a milano 2 ai nn. 57106/81580, a favore di , contro o, derivante da Tribunale di Monza

#### 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: € 1.000,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data di perizia. A miglior precisazione si rimanda a quanto riferito dall'attuale Amministratore pro tempore Studio Cereda, Cornate d'Adda.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

è la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2016), con atto stipulato il 31/05/2016 a firma di Notaio l i nn. 8876/7635 di repertorio, trascritto il 08/06/2016 a Milano 2 ai nn. 41602

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/1995 fino al 31/05/2016), con atto stipulato il 30/03/1995 a firma di Notaio ( nn. 232894/10511 di repertorio, trascritto il 03/04/1995 a Milano 2 ai nn. 18229

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 148/1982 e successive varianti, intestata a : per lavori di edificazione condominio in Colnago, presentata il 26/11/1982 con il n. 7173 di protocollo, rilasciata il

---

17/06/1983 con il n. 148 di protocollo, agibilità del 15/12/1986

Scia in sanatoria N. 100/2023 e successive varianti, intestata a Condominio , per lavori di Difformità condominiali e di facciata

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 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 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.

Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono emerse difformità nella distribuzione degli spazi interni: la cucina, prevista affacciata sul soggiorno, attualmente ha accesso dal corridoio. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. E' possibile regolarizzare la difformità mediante il ripristino dello stato dei luoghi oppure con una pratica edilizia in sanatoria (se verificate tutte le disposizioni normative). Non si considera nessun onere relativo; la valutazione è comprensiva della suddetta osservazione.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna segnalazione.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna segnalazione circa la conformità titolarità/corrispondenza atti.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: nessuna documentazione è stata fornita relativamente agli impianti. Nel complesso si ritiene che l'unità immobiliare necessiti di una generale revisione e messa a norma di impianti e tecnologie.

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA LANZI 6

---

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO** a CORNATE D'ADDA (frazione COLNAGO) Via Lanzi 6 per la per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Appartamento posto al piano terra, con ingresso al civico 6/E, composto da cucina/soggiorno, una camera, disimpegno, bagno e balcone, con annessa cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 242 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA LANZI 6, piano: S1 - T , intestato a ( )

Coerenze: dell'appartamento: cortile comune mapp 242 sub 1, unità mapp 242 sub 4, enti comuni mapp 242 sub 1 e unità mapp 242 sub 6, unità mapp 242 sub 14. della cantina: enti comuni mapp 242 sub 1, cantina mapp 242 sub 4, muri perimetrali e cantina mapp 242 sub 6.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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, dal disegno semolice e ordinato di quattro piani fuori terra con ascensore, posto al piano terra, composto da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e camera. Completa la proprietà un balcone e una cantina. Internamente le finiture sono sufficienti, pavimenti in legno e in piastrelle tipo ceramica, serramenti in legno vetrocamera, bagno completo con vasca, pavimenti e rivestimenti in ceramica, riscaldamento autonomo con caloriferi.

Nel complesso le condizioni di manutenzione e conservazione sono discrete.

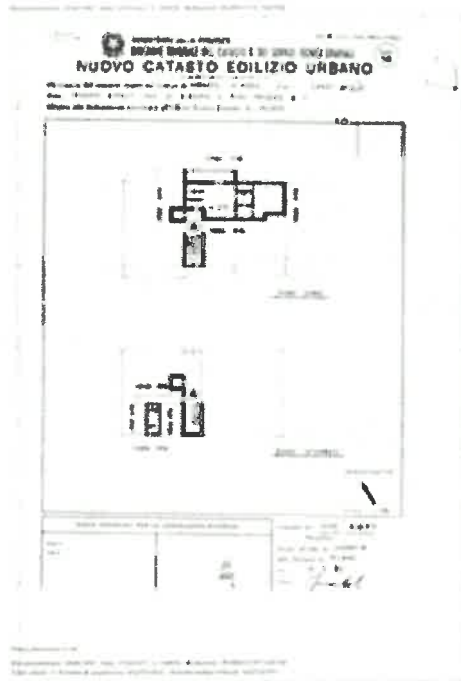
Il Decreto dirigente unita` organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

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	58,00	x	100 %	=	58,00
balcone	8,50	x	50 %	=	4,25
cantina	6,30	x	50 %	=	3,15
<b>Totale:</b>	<b>72,80</b>				<b>65,40</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **97.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.500,00**

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA LANZI 6

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**AUTORIMESSA pertinenziale** CORNATE D'ADDA (frazione COLNAGO) Via Lanzi 6 per la quota di 1/1 di piena proprietà

Autorimessa pertinenziale all'appartamento, con ingresso al civico 6/F, posta al piano interrato in separato corpo di fabbrica.

Identificazione catastale:



- foglio 14 particella 437 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA LANZI 6 F, piano: S1, intestato a  
Coerenze: cortile comune mapp 437 sub 1, autorimessa mapp 437 sub 5, muri perimetrali, autorimessa mapp 437 sub 3.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

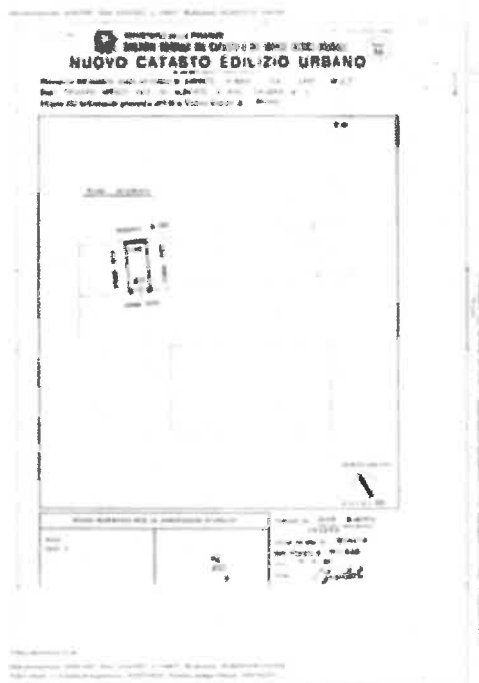
Garage in corpo esterno fuori terra, posto al piano -1 con accesso da rampa carraia e da cortile scoperto. L'autorimessa ha serranda basculante in lamiera, pavimento in battuto di cemento.

#### 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
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.000,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si fa presente che: 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 decurtazione applicata in sede di ribasso 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 può 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 è stata fatta "a vista" pertanto, qualsiasi problematica, non conformità 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 agibilità, 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.

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

#### 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	65,40	0,00	97.500,00	97.500,00
B	box singolo	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				<b>117.500,00 €</b>	<b>117.500,00 €</b>

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: **€ 117.500,00**

#### 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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 117.500,00</b>

data 03/02/2024

il tecnico incaricato  
Donata Paladini

R.G. n. 277/2023



**TRIBUNALE ORDINARIO di MONZA**

**Sezione Terza Civile**

**VERBALE DI CAUSA**

Oggi **5 marzo 2024**, innanzi al G.E. Dott.ssa Fantin Patrizia, sono comparsi

Per il creditore procedente l'avv. MIRKA MARINI in sostituzione, la quale chiede disporsi la vendita del compendio pignorato con applicazione dell'art. 41 TUB

Il custode giudiziario Deborah Falconeri

Il CTU arch. Paladini oggi sostituito dall'arch. Simona Villa il quale si riporta all'integrazione della perizia in punto congruità del canone di locazione

Il G.E.

Rilevato che l'integrazione non specifica perché nel caso di specie non sia applicabile il valore di locazione minimo di € 250,00 il quale risulterebbe invece congruo, dispone che il CTU integri la perizia con detta specificazione concedendo termine sino al 4.04.20'24 onerandolo della comunicazione alle parti

Invita altresì DOVALUE, quale mandataria di OLYMPIA SPV, a precisare se sia o meno iscritta all'albo di cui all'art. 106 TUB.

Rinvia all'udienza del 16.04.2024 ore 13.00

Il Giudice  
Patrizia Fantin



Arch. Donata Paladini

Via Ugolini, 6 – 20052 Monza (MI) – tel. 039.386951 – fax 039.386951 – E.mail: donatapaladini@libero.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MONZA  
SEZIONE TERZA CIVILE**

**PROCEDURA ESECUTIVA RG 277/2023**

**OGGETTO: INTEGRAZIONE CONGRUITA' CANONE**

In risposta a quanto disposto dal Giudice in Udienza, si specifica che:

**L'importo del canone dell'immobile oggetto di pignoramento (appartamento, cantina e box) è stimato in € 450,00/mese, a seguito della verifica, analisi e confronto dei dati riferiti al mercato delle locazioni in zona di immobili dello stesso tipo.**

A maggior chiarimento:

- La stima del canone è riferita ad un immobile in Cornate d'Adda, frazione Colnago. L'appartamento è inserito in un buon contesto condominiale, con ascensore, è composto da due locali con cucina, balcone e cantina, è in buone condizioni di manutenzione e conservazione ed è completato da un box;
- Nella stima del valore di locazione dell'immobile, si sono analizzati i dati reperiti dal **mercato immobiliare**, attraverso le offerte di locazione delle principali Agenzie, tramite le quali si verifica la domanda e l'offerta nella zona di immobili dello stesso tipo;
- Vengono consultati e riportati anche i valori dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), espressi con un range minimo/massimo, utile a rappresentare diverse tipologie e stati di manutenzione degli immobili in locazione.

Nello specifico, il valore minimo riportato nel range dei valori statistici di OMI non corrisponde alla tipologia edilizia e allo stato di manutenzione e conservazione del lotto in esecuzione e dunque non risulta applicabile al caso in oggetto.

Monza, 22 marzo 2024

Architetto Donata Paladini

ORDINE DEGLI ARCHITETTI,  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E  
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA  
DI MONZA E DELLA BRIANZA

*Donata Paladini*

DONATA  
PALADINI  
ARCHITETTO  
918

