



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 523/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Condominio Piazza San Pietro 22 -Solaro

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:  
Avv. Filippo Radaelli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Antonio Amato Polito**

CF: MTPNTN49L24B888E  
con studio in MONZA (MB) Via San Gottardo, 75  
telefono: 039322454  
fax: 039322454  
email: ctu.amatopolito@gmail.com  
PEC: antonio.amatopolito@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 523/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SOLARO Piazza San Pietro 22, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano terzo, servito da ascensore condominiale, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere, disimpegno, riipostiglio e cantina al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala 5, ha un'altezza interna di 2,98 m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 154 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 55 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Piazza San Pietro 22, piano: 3-S1 Scala 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Nord; vano scala e altra u.i. Est e Sud : mapp. 159 Ovest : vano scala, corridoio comune emapp 159

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>91,00 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>€. 60.550,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 60.550,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/03/2024</b>

### 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 29/07/2022, con scadenza il 29/02/2024, registrato il 27/07/2022 a Saronno ai nn. 002428 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6.360,00.

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

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

il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.

##### **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 11/03/2010 a firma di Notaio Giovanni Maccagno ai nn. 1571/1281 di repertorio, iscritta il 29/03/2010 a Milano 2 ai nn. 39391/8422, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/10/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6406/2023 di repertorio, trascritta il 26/10/2023 a Milano 2 ai nn. 100726/144189, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo

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: **€. 2.500,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 4.834,39**

Ulteriori avvertenze:

N.B. al momento dell'aggiudicazione si raccomanda di consultare l'Amministratore del Condominio per aggiornare e integrare le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2

c.p.c.

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

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/2010), con atto stipulato il 11/03/2010 a firma di Notaio Giovanni Maccagno ai nn. 1570/1280 di repertorio, trascritto il 19/03/2010 a Milano 2 ai nn. 39390/24107

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/1993 fino al 11/03/2010), con atto stipulato il 14/07/1993 a firma di Notaio Francesca Licari ai nn. 22022/3373 di repertorio, trascritto il 23/07/1993 a Milano 2 ai nn. 57640/40414

### **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 e non sull'intero immobile. 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.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza di costruzione **N. 46/63**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione - Blocco G, rilasciata il 16/04/1963 con il n. 46/63 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si precisa che il conteggio esatto degli oneri concessori viene eseguito dal tecnico comunale al momento della regolarizzazione delle opere abusive; il responsabile dell'ufficio tecnico determina, nella fase di esame della pratica edilizia in sanatoria, le opere sanabili al momento della richiesta della concessione in sanatoria.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla pratica edilizia n. 46/63 si rileva che tra lo stato assentito e lo stato di fatto vi è una difformità in quanto nella pratica edilizia è presente un balcone nella cameretta non presente nello stato di fatto. Nell'appartamento diversa distribuzione interna. (normativa di riferimento: pratica edilizia in sanatoria)

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €1.050,00
- prestazione professionale: €1.400,00

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in merito alla difformità rispetto alla pratica edilizia 46/63 occorre presentare una sanatoria a livello condominiale (il cui importo non è stimabile), mentre per la difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi all'interno dell'appartamento occorre presentare una sanatoria per opere interne.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: nuovo DOCFA - n 2 schede catastali)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: n. 2 nuove schede catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €100,00
- prestazione professionale: €600,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SOLARO PIAZZA SAN PIETRO 22

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SOLARO Piazza San Pietro 22, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano terzo, servito da ascensore condominiale, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere, disimpegno, riipostiglio e cantina al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala 5, ha un'altezza interna di 2,98 m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 154 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 55 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Piazza San Pietro 22, piano: 3-S1 Scala 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord; vano scala e altra u.i. Est e Sud : mapp. 159 Ovest : vano scala, corridoio comune emapp 159

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è scorrevole.



SERVIZI

asilo nido  
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante circa 50 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in PVC colore bianco

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: condominiale

citofonico: audio

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

idrico: sottotraccia

termico: autonomo i diffusori sono in termosifoni in alluminio



nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

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
soggiorno cottura	24,20	x	100 %	=	24,20
bagno	6,80	x	100 %	=	6,80
camera	11,40	x	100 %	=	11,40
camera	19,30	x	100 %	=	19,30
camera	13,80	x	100 %	=	13,80
disimpegno e ripostiglio	13,60	x	100 %	=	13,60
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
balconcino	3,00	x	30 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>96,10</b>				<b>91,00</b>



## 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: 28/02/2024

Fonte di informazione: astelegale.net

Descrizione: appartamento a SOLARO piazza San Pietro 22, della superficie commerciale di 90,15 mq

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 67.433,00 pari a 681,14 Euro/mq

Valore Ctu: 67.433,00 pari a: 681,14 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 49.400,00 pari a: 498,99 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: trilocale appena ristrutturato - 3 piano con ascensore

Indirizzo: piazza san pietro 22

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare (01/03/2024)

Domanda: scarsa

Offerta: in esubero

Valore minimo: 1.306,00

Valore massimo: 1.233,00

OMI - 1 trimestre 2023 (01/03/2024)

Domanda: scarsa

Offerta: in esubero

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le indagini di mercato condotte per immobili ubicati nella stessa zona, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita.

Tenuto conto di quanto evidenziato nella descrizione dettagliata delle componenti edilizie/impianti e dalla analisi di cui sopra, si ritiene congruo, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, applicare una stima pari ad €/mq 700,00

N.B. La presente perizia include riserve: sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario; sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale; sulla interpretazione di tutte le

normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare; su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio ed il contenimento energetico; I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi sempre a cura dell'acquirente/assegnatario. L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità. L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione. Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,00 x 700,00 = **63.700,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.700,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo in base ai prezzi medi di mercato simili, siti nella medesima zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Solaro, agenzie: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato : listino CAAM Camera di Commercio di Milano, rilevazione prezzi Agenzia del Territorio ( OMI) Osservatorio Mercato Immobiliare ed agenzie immobiliari locali.

## 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	91,00	0,00	63.700,00	63.700,00
				<b>63.700,00 €</b>	<b>63.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.150,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 60.550,00

**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: €. 60.550,00

data 14/03/2024

il tecnico incaricato  
Antonio Amato Polito