



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

591/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio Sauro

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 591/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a BRUGHERIO via Nazario Sauro 24, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 294 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 11 mq, rendita 43,74 Euro, indirizzo catastale: via Nazario Sauro 24, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord ed Est : terrapieno - prop. di terzi Sud : corsello comune box Oves : altr u.i.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.750,00
Data della valutazione:	14/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/12/2023 a Milano 2 ai nn. 166462/116739, 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: **€. 89,45**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.076,52**

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.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/2011), con atto stipulato il 06/06/2011 a firma di Notaio Riccardo Cocchetti Almasio ai nn. 52527/6562 di repertorio, trascritto il 24/06/2011 a Milano 2 ai nn. 71779/41410

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 06/06/2011), trascritto il 13/12/1995 a Milano 2 ai nn. 103701/63669

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal

28/03/2006 fino al 06/06/2011), con atto stipulato il 05/03/2024 a firma di Notaio Aurelio Gavani ai nn. 265711/30806 di repertorio, trascritto il 13/04/2006 a Milano 2 ai nn. 57266/2923

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. **5424**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 27/08/1968 con il n. 15759 di protocollo

Licenza di costruzione N. **5769**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante di costruzione fabbricato, rilasciata il 02/03/1971 con il n. 32658/69 di protocollo, agibilità del 31/03/1971 con il n. 33094/70 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA NAZARIO SAURO 24

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BRUGHERIO via Nazario Sauro 24, della superficie commerciale di **12,50** mq per la

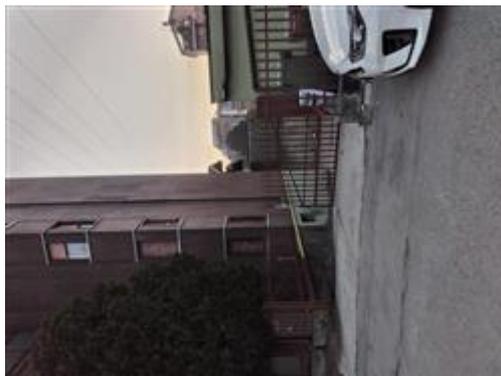
quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,20 m. Identificazione catastale:

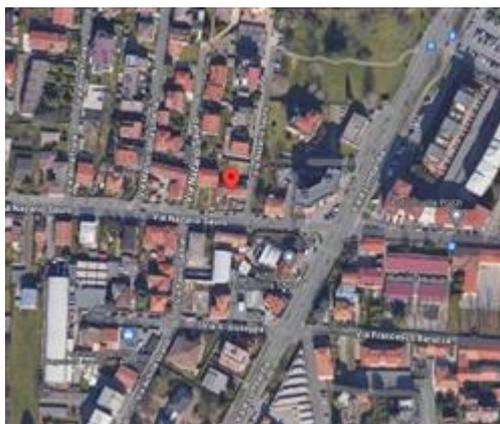
- foglio 19 particella 294 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 11 mq, rendita 43,74 Euro, indirizzo catastale: via Nazario Sauro 24, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord ed Est : terrapieno - prop. di terzi Sud : corsello comune box Oves : altr u.i.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



SERVIZI

farmacie
 scuola media superiore
 scuola media inferiore
 negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 180 m circa
 autostrada distante circa 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in lamiera
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès



Degli Impianti:

elettrico: con canalette a vista , la tensione è di 220V

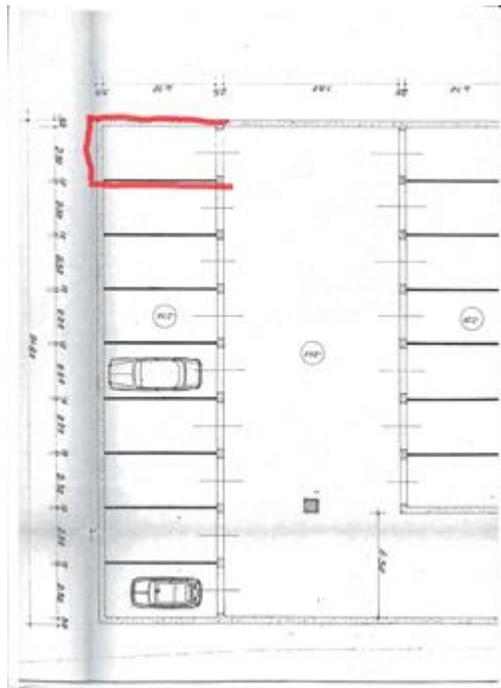


CONSISTENZA:

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
box singolo	12,50	x	100 %	=	12,50
Totale:	12,50				12,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: box singolo

Indirizzo: viale lombardia angolo via sauro

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (01/03/2024)

Domanda: scarsa

Offerta: in esubero

Valore minimo: 772,00

Valore massimo: 941,00

OMI quotazione territorio Agenzia delle entrate (01/03/2024)

Domanda: scarsa

Offerta: in esubero

Valore minimo: 750,00

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

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: 12,50 x 700,00 = **8.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.750,00**

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 Brugherio, 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	box singolo	12,50	0,00	8.750,00	8.750,00
				8.750,00 €	8.750,00 €

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: **€. 8.750,00**

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: **€. 8.750,00**

data 14/03/2024

il tecnico incaricato
Antonio Amato Polito