



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

669/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. A. Gnani

CUSTODE:
Dott. A. Parma

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

nicoletta berardi

CF: BRRNLT60L55F704Z

con studio in MONZA (MB) VIA PALESTRO 3

telefono: 393486048842

email: nikiberardi@alice.it

PEC: nicoletta.berardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 669/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONZA Via G.B. Torti 18, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terra di un fabbricato a due piani inserito in corte di antica realizzazione. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è carente di manutenzione, necessita di rifacimento di impianti e finiture, oltre che modifiche interne ai tavolati divisorii al fine di una regolarizzazione amministrativa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3 m..Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 239 sub. 705 (catasto fabbricati), scheda 70200 06/02/2004, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Battista Torti, 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in linea di contorno da nord: altra proprietà mapp. 501, cortile comune al mapp. 240 su due lati e a chiudere altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.936,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.546,32
Data della valutazione:	22/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'unità immobiliare è occupata dai figli del debitore, come da verbale di sopralluogo del custode.

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**, stipulata il 29/03/2004 a firma di Notaio L. Zona ai nn. 12410 di repertorio, iscritta il 01/04/2004 a Milano 2 ai nn. 10221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €240.000.

Importo capitale: €120.000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/10/2021 a Milano 2 ai nn. 99083, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Monza del 14/09/2021 rep. 1585

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: **€ 427,80**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 1.152,65**

Millesimi condominiali: **56,572**

Ulteriori avvertenze:

Amministratore Condominio: Va Sicuro Via Mentana, 28, Monza MB.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/2004), con atto stipulato il 29/03/2004 a firma di Notaio L. Zona ai nn. 12409/6099 di repertorio, trascritto il 01/04/2004 a Milano 2 ai nn. 22172.

Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, Maurizio Mengoli, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. S. Sedita del 15/03/1999 rep. 14412, trascritto a Milano 2 il 17/03/1999 al n. 16147 di formalità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione in ampliamento ad uso abitazione, presentata il 23/07/1959 con il n. 185/57 di protocollo, rilasciata il 31/07/1959 con il n. 271/57 di protocollo.

La pratica edilizia sopra riportata consiste nell'unica istanza presente presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monza. Non è presente Abitabilità/Agibilità nonostante il parere favorevole dell'Ufficio Sanitario n. 185/57.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno dell'unità immobiliare è stato realizzato un tavolato a creazione di un corridoio, tale costruzione non garantisce i requisiti minimi igienico-sanitari, per tanto se ne consiglia la demolizione e il ripristino della suddivisione originaria.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Cila e richiesta agibilità, opere edili e conformità impianti: €10.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA G.B. TORTI 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA Via G.B. Torti 18, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terra di un fabbricato a due piani inserito in corte di antica realizzazione. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è carente di manutenzione, necessita di rifacimento di impianti e finiture, oltre che modifiche interne ai tavolati divisorii al fine di una regolarizzazione amministrativa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3 m..Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 239 sub. 705 (catasto fabbricati), scheda 70200 06/02/2004, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Battista Torti, 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in linea di contorno da nord: altra proprietà mapp. 501, cortile comune al mapp. 240

su due lati e a chiudere altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1959.



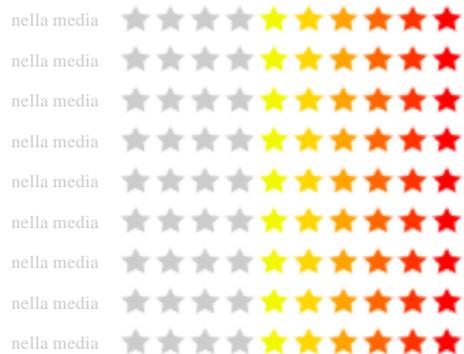
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia



scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 7 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 7 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in plastico	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ghiaia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in stucco spatolato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

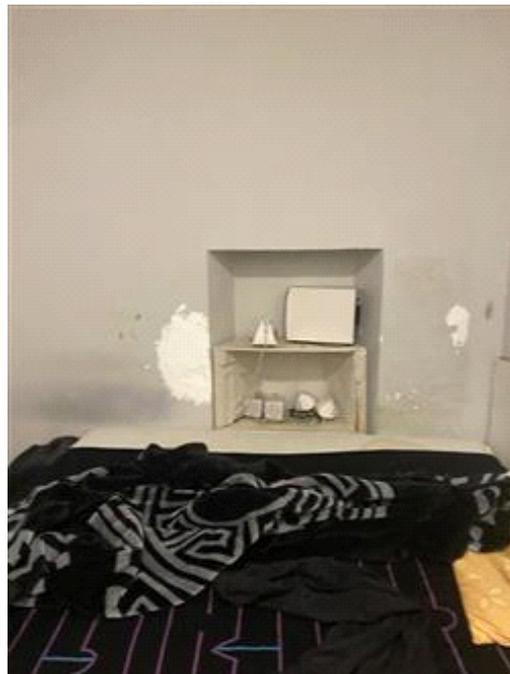
Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media 
conformità: da verificare

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a al di sotto della media 
metano conformità: da verificare

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta al di sotto della media 
da rete comunale conformità: da verificare

termico: autonomo con alimentazione in metano i al di sotto della media 
diffusori sono in termosifoni in alluminio
conformità: da verificare



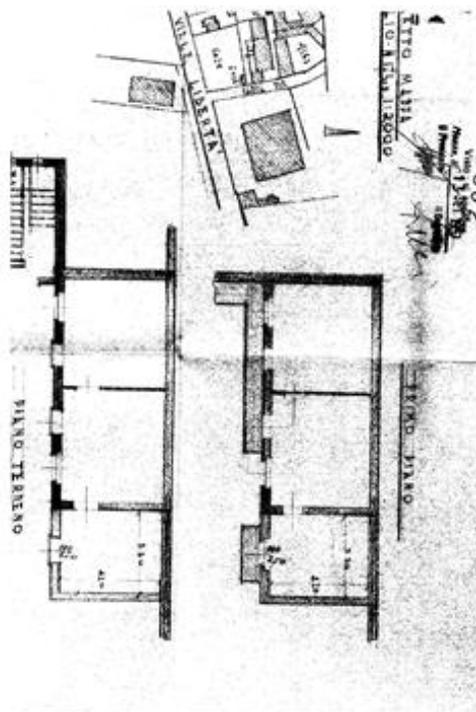
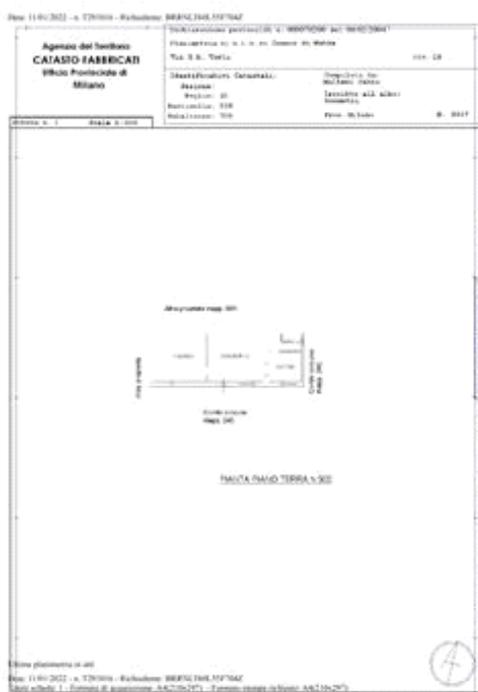


CONSISTENZA:

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	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/12/2017

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 88/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 115, quattro locali con cucina abitabile e bagno, disposto su due livelli (piano terra e primo), unitamente a vano sottotetto raggiungibile mediante botola. L'accesso si ha dal cortile comune e, al piano primo, da corridoio comune. Le pertinenze sono: il locale ripostiglio, il vano "rustico" (in mappa rappresentato come area libera) ed il vano "bagno" (in mappa rappresentato come area libera) posti in "corpo staccato"; sono posti al piano terra., 1

Indirizzo: Via Gian Battista Torti , 22 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 101.200,00 pari a 880,00 Euro/mq

Valore Ctu: 167.696,00 pari a: 1.458,23 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 134.841,60 pari a: 1.172,54 Euro/mq

Distanza: 40.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/03/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 871/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 49, 1 piano terra, due locali e servizi con annesso vano di deposito di mq. 3 in sottotetto al piano quarto., 1

Indirizzo: VIA G.B. TORTI 10 - Monza, (MB)

Superfici principali e secondarie: 49

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 43.500,00 pari a 805,56 Euro/mq

Valore Ctu: 58.000,00 pari a: 1.074,07 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 58.000,00 pari a: 1.074,07 Euro/mq

Distanza: 62.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/02/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 271/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 92,65, piano terzo, con annessa cantina, cucina,bagno,soggiorno, due camere da letto e ripostiglio., 1

Indirizzo: Viale Libertà , 32 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 69.000,00 pari a 704,08 Euro/mq

Valore Ctu: 122.376,15 pari a: 1.248,74 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 92.000,00 pari a: 938,78 Euro/mq

Distanza: 119.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/01/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 511/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 75,80, due locali e servizi, cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Ugolini n. 1 angolo Viale Libertà n. 32 - 20900 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 45.700,00 pari a 564,20 Euro/mq

Valore Ctu: 80.600,00 pari a: 995,06 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 59.600,00 pari a: 735,80 Euro/mq

Distanza: 132.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/04/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1876/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 63, ingresso-disimpegno, soggiorno, cucinino, bagno, camera, ripostiglio, balcone e cantina., 1

Indirizzo: Via Ardigò, 7/11 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 84.000,00 pari a 1.235,29 Euro/mq

Valore Ctu: 94.500,00 pari a: 1.389,71 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 53.250,00 pari a: 783,09 Euro/mq

Distanza: 175.00 m

Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Si è provveduto a scaricare le aggiudicazioni in asta di unità immobiliari poste nella stessa zona residenziale dove è ubicato il bene oggetto di stima. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili".

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	43.500,00	45.700,00
Consistenza	60,00	54,00	81,00
Data [mesi]	0	37,00	27,00
Prezzo unitario	-	805,56	564,20

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,39	170,38	178,99
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	564,20	564,20

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo	43.500,00	45.700,00
Data [mesi]	6.303,88	4.832,78
Prezzo unitario	3.385,19	-11.848,15
Prezzo corretto	53.189,06	38.684,63

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **45.936,84**

Divergenza: 27,27% < %

Si specifica che tra i comparabili sono stati esclusi quelli aggiudicati un prezzo elevato e con caratteristiche ed epoca di costruzione differenti rispetto a soggetto in esame ed è stato eliminato un bene con diversa destinazione d'uso. I prezzi marginali non sono indicativi in quanto i beni messi a confronto seppur inseriti tutti in diversi fabbricati posseggono le stesse caratteristiche tipologiche, circa della stessa epoca di realizzazione. Nonostante l'uniformità dei modelli, il risultato della divergenza riferita tra il valore medio e i comparativi è risultato pari al 27,61% e nelle valutazioni è raccomandabile unadivergenza entro il 10%, quindi non del tutto soddisfacente.

Inoltre, si evidenzia che i valori presi in considerazione sono prezzi di aggiudicazione per tanto non si dovrebbe operare altra detrazione oltre la riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 765,61 = **45.936,84**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.936,84**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.936,84**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le informazioni esposte riguardano l'accertamento della conformità edilizia, della conformità catastale, della continuità delle trascrizioni riguardo la proprietà del bene e i costi di gestione condominiali.

Tutte le informazioni sopra elencate sono state acquisite presso i pubblici uffici di competenza.

Quindi il criterio di valutazione adottato ha tenuto conto dell'esito delle notizie raccolte, inoltre sulla scorta del rilievo eseguito in sede di sopralluogo si è dedotta la superficie commerciale del bene, si è preso atto della zona in cui esso è inserito considerando i servizi offerti.

Successivamente sono state valutate le condizioni del fabbricato e il suo stato di manutenzione, in particolare si è valutato l'unità oggetto di stima analizzando le finiture e la presenza degli impianti e il loro stato di conservazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, 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	60,00	0,00	45.936,84	45.936,84
				45.936,84 €	45.936,84 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 35.936,84**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 5.390,53**

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: **€ 30.546,32**

data 22/03/2022

il tecnico incaricato
nicoletta berardi