



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

262/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

TARTARUGA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Longobardi A.

CUSTODE:

Rag. Venturuzzo M.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Walter Polloni

CF:PLLWTR62B111625X

con studio in SEREGNO (MB) Via Correnti, 62

telefono: 0362238413

fax: 0362238413

email: walter@studiopolloni.com

PEC: walter.polloni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 262/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **sottotetto non abitabile** a CESANO MADERNO via perego 24, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
sottotetto ad uso deposito di mq 70 circa oltre a vano cantina di circa 3 mq e box di circa 15 mq al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 445 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 67 mq, rendita 145,33 Euro, indirizzo catastale: via Perego 22 Cesano maderno, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento del 08/11/2005 n° MI0743815
Coerenze: da nord in senso orario: pianerottolo comune, area ad uso esclusivo sui rimanenti lati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

A.1 **box singolo**, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 445 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 53,50 Euro, indirizzo catastale: via Perego 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 08/11/2005 n° MI0743815
Coerenze: da nord in senso orario: corsello boxes, proprietà terzi, terrapieno, proprietà terzi.

A.2 **cantina**, composto da un vano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.062,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.062,50
Data della valutazione:	07/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 09/03/2022 a Milano 2 ai nn. 30706/5785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Importo ipoteca: 20000,00.

Importo capitale: 13524,45

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 18/04/2018 a Milano 2 ai nn. 47154/7747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Importo ipoteca: 10000,00.

Importo capitale: 4018,38

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/04/2023 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Monza ai nn. 2790/2167 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a Milano 2 ai nn. 72066/50228, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo

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: **€ 1.700,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 1.900,00**

Millesimi condominiali: **219,82 + 14,10**

Ulteriori avvertenze:

le spese condominiali sono indicative e vanno verificate al momento della vendita con l'amministratore in carica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/06/2001 a firma di dr. Carbone P. ai nn. 70424/13603 di repertorio, trascritto il 09/07/2001 a Milano 2 ai nn. 74038/47646

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

nel 2006 è stata presentata la pratica di abitabilità, che al momento non è stata rilasciata in quanto non sono stati integrati i documenti richiesti dall'ufficio tecnico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **21/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: copertura eseguita in difformità alla concessione edilizia; eseguiti tavolati interni e rifiniture in difformità alla concessione rilasciata. (normativa di riferimento: dpr 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi in base alla concessione rilasciata

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili per il ripristino dello stato dei luoghi / tecnico per pratica comunale minimo: €40.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non corrispondenza con quanto autorizzato e neanche con lo stato esistente

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo elaborato DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico per presentazione docfa compresi oboli e sanazioni minimo: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CESANO MADERNO VIA PEREGO 24

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a CESANO MADERNO via perego 24, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
sottotetto ad uso deposito di mq 70 circa oltre a vano cantina di circa 3 mq e box di circa 15 mq al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 445 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 67 mq, rendita 145,33 Euro, indirizzo catastale: via Perego 22 Cesano maderno, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento del 08/11/2005 n° MI0743815

Coerenze: da nord in senso orario: pianerottolo comune, area ad uso esclusivo sui rimanenti lati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	al di sopra della media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	nella media	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
piscina	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
supermercato	nella media	
verde attrezzato	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10	nella media	
------------------------	-------------	--

ferrovia distante 2
superstrada distante 1



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

edificio con struttura portante in travi e pilastri in CA, solai in latero cemento, copertura a falde in legno con manto in laterizio, facciata intonacata a civile tinteggiata.



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
deposito	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00

**ACCESSORI:**

box singolo, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 445 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 53,50 Euro, indirizzo catastale: via Perego 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 08/11/2005 n° MI0743815
Coerenze: da nord in senso orario: corsello boxes, proprietà terzi, terrapieno, proprietà terzi.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	15,00	x	70 %	=	10,50
Totale:	15,00				10,50



cantina, composto da un vano.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	3,00	x	25 %	=	0,75
Totale:	3,00				0,75



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/08/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: deposito

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 950,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/08/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: deposito

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	58.000,00	60.000,00
Consistenza	91,25	61,00	80,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	950,82	750,00
piano	1,00	3,00	3,00
aperture	1,00	3,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,17	96,67	100,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	750,00	750,00
piano		5.000,00	5.000,00
aperture		2.000,00	2.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	58.000,00	60.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	22.687,50	8.437,50
piano	-10.000,00	-10.000,00
aperture	-4.000,00	-4.000,00
Prezzo corretto	66.687,50	54.437,50

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

60.562,50

Divergenza: 18,37% < **20%**

I valori unitari utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali.

NOTA: Nei costi indicati non sono ricompresi i costi degli oneri ede gli oboli per la richiesta di agibilità, che rimarranno interamente a carico dell'aggiudicatario e che sono da ritenersi ricompresi nel valore stimato dell'immobile. Per l'ottenimento dell'agibilità, oltre al reperimento di tutta la documentazione e le certificazioni relative all'immobile, occorre coinvolgere anche il condominio relativamente alle parti comuni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	80,00	x	663,70	=	53.095,89
Valore superficie accessori:	11,25	x	663,70	=	7.466,61
					60.562,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
pratica abitabilità minimo	-2.000,00
adeguamento/verifica impianti minimo	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 57.062,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 57.062,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Polo catastale di Seregno, ufficio del registro di Desio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno, agenzie: Cesano Maderno, osservatori del mercato immobiliare Agenzie e informazioni sul web, ed inoltre: quotidiani e riviste specializzate nel settore

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	sottotetto non abitabile	80,00	11,25	57.062,50	57.062,50
				57.062,50 €	57.062,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 41.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.062,50**

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: **€ 16.062,50**

data 07/09/2023

il tecnico incaricato
Walter Polloni