



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

638/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliarì

CUSTODE:

Avv. Deborah Carla Falconeri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/08/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

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 638/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VILLASANTA via Andrea Mantegna 15, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Appartamento posto al piano terzo, composto da cucina abitabile, sala, due camere e servizi, con annessi vano cantina al piano terra e box al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 265 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDREA MANTEGNA n. 15, piano: T-3, intestato a
Coerenze: Nord : vano scala e ascensore parte comune; altra u.i. Est : cortile comune; Sud: cortile comune; Ovest : altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

A.1 box singolo, composto da un locale.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 264 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDREA MANTEGNA n. 11, piano: T
Coerenze: da nord in senso orario : box altra prpp.tà, corsia di manovra comune, autorimessa altra prop.tà, cortile comune

N.B. Il valore del box è assegnato a corpo; la percentuale indicata ha il solo fine di far calcolare automaticamente al programma il valore determinato per comparazione di beni similari.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 200.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 200.000,00
Data della valutazione:	18/08/2024



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: *Nessuna.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/10/2009 a firma di Notaio _____ ai nn. 124906/48165
di repertorio, iscritta il 29/10/2009 a Milano 2 ai nn. 145737/29148, a favore di _____
_____ ucia, derivante da garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 443000,00.

Importo capitale: 221481,49.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 13/04/2011 a firma di _____ i nn. 554/6811 di repertorio,
iscritta il 18/04/2011 a Milano 2 ai nn. 43443/9558, a favore di _____
_____ derivante da ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973).

Importo ipoteca: 71322,40.

Importo capitale: 35661,20.

La formalità è riferita solamente a 1/2 proprietà Villasanta Foglio 3 mappale 264 Sub.3 e 1/2 proprietà
Villasanta foglio 3 mappale 265 sub. 10

ipoteca **legale**, stipulata il 19/10/2023 a firma di _____ i nn. 20137/2023
di repertorio, iscritta il 23/10/2023 a Milano 2 ai nn. 142307/25023, a favore di _____ entrate
_____ ante da ipoteca della riscossione concesso con atto ai

rogiti di _____

Importo ipoteca: 682879,62.

Importo capitale: 341439,81.

La formalità è riferita solamente a 1/2 proprietà Villasanta Foglio 3 mappale 264 Sub.3 e 1/2 proprietà
Villasanta foglio 3 mappale 265 sub. 10



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/12/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3364 di repertorio, trascritta il 18/01/2024 a Milano ai nn. 6165/4413, a favore di _____
_____ sia, 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:	€. 1.634,28
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.701,28

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:

_____ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2009), con atto stipulato il 19/10/2009 a firma di Notaio _____ nn. 124905/48164 di repertorio, trascritto il 29/10/2009 a Milano 2 ai nn. 145736/92283

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/1998 fino al 19/10/2009), con atto stipulato il 29/07/1998 a firma di Notaio _____ nn. 11006 di repertorio, trascritto il 06/08/1998 a Milano 2 ai nn. 68381/49218

_____ per la quota di 1000/1000, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 29/05/2009 fino al 29/07/1998), con atto stipulato il 29/05/2009 a firma di segretario comunale di Villasanta ai nn. 4373 di repertorio, trascritto il 15/06/2009 a Milano 2 ai nn. 71809/42961

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:

Concessione edilizia N. 72/87, intestata a Coop.Villola arl, per lavori di nuova costruzione di due palazzine

Concessione edilizia variante alla C.E. 72/87 N. 28/89, intestata a Coop. Villola arl, per lavori di nuova costruzione di due palazzine, rilasciata il 31/03/1989 con il n. 4783/972VI di protocollo, agibilità del 22/03/1990 con il n. 186/90 di protocollo

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

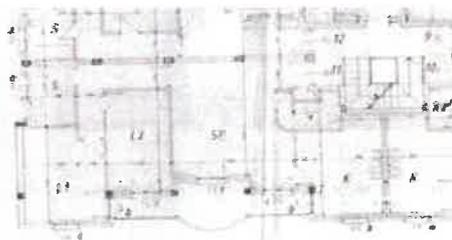
Sono state rilevate le seguenti difformità: le misure interne dei locali presentano un certo grado di imprecisione con differenze di alcuni centimetri; lieve modifiche divisorii nella zona d'ingresso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa in sanatoria: € 1.000,00
- prestazione professionale: € 1.600,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le misure interne dei locali presentano un certo grado di imprecisione con differenze di alcuni centimetri; lieve modifiche divisorii nella zona d'ingresso

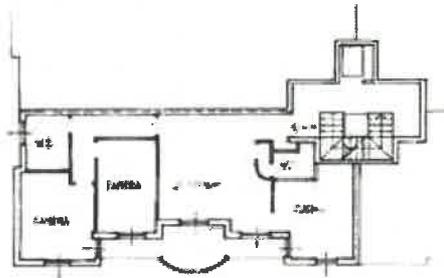


Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo DOCFA denuncia di variazione, n.2 schede (cantina e appartamento)

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali : €.100,00
- prestazione professionale: € .700,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VILLASANTA VIA ANDREA MANTEGNA 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLASANTA via Andrea Mantegna 15, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Appartamento posto al piano terzo, composto da cucina abitabile, sala, due camere e servizi, con annessi vano cantina al piano terra e box al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 265 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDREA MANTEGNA n. 15, piano: T-3, intestato a
- Coerenze: Nord : vano scala e ascensore parte comune; altra u.i. Est : cortile comune; Sud: cortile comune; Ovest : altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

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 Milano - Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.



COLLEGAMENTI

autobus distante 800 m circa
superstrada distante 2 km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in
in alluminio con doppio vetro
infissi interni: a battente realizzati in legno
tamburato
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica/gres
pavimentazione interna: realizzata in parquet nelle
camere



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
termico: autonomo i diffusori sono in termosifoni
in alluminio
idrico: sottotraccia
citofonico: audio





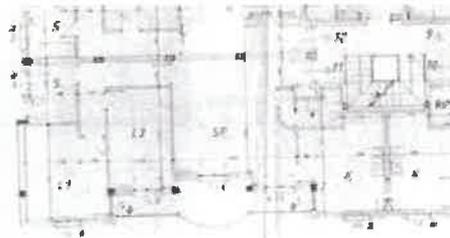


CONSISTENZA:

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
cucina	16,90	x	100 %	=	16,90
sala	29,20	x	100 %	=	29,20
camera	14,80	x	100 %	=	14,80
camera	17,60	x	100 %	=	17,60
corridoio	6,60	x	100 %	=	6,60
bagno	6,90	x	100 %	=	6,90
servizio e ripostiglio	6,90	x	100 %	=	6,90
balcone	13,00	x	30 %	=	3,90
cantina	4,80	x	25 %	=	1,20
Totale:	116,70				104,00



ACCESSORI:

box singolo, composto da un locale.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 264 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDREA MANTEGNA n. 11, piano: T
Coerenze: da nord in senso orario : box altra prpp.tà, corsia di manovra comune, autorimessa altra prop.tà, cortile comune

N.B. Il valore del box è assegnato a corpo; la percentuale indicata ha il solo fine di far calcolare automaticamente al programma il valore determinato per comparazione di beni simili.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	15,00	x	60 %	=	9,00
Totale:	15,00				9,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/08/2024

Fonte di informazione: Tecnocasa Srl

Descrizione: quattro locali più servizi, con un ingresso che conduce direttamente alla cucina abitabile, separata dalla zona living per garantire praticità e funzionalità. Il terrazzo abitabile, accessibile sia dalla cucina che dal soggiorno,

Indirizzo: via Andrea Mantegna 10

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



OMI Agenzia del territorio (14/08/2024)

Domanda: scarsa

Offerta: in esubero

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: riferito all'appartamento

OMI Agenzia del territorio (14/08/2024)

Domanda: scarsa

Offerta: scarsa

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: riferito al box

Borsino immobiliare (15/08/2024)

Domanda: scarsa

Offerta: in esubero

Valore minimo: 1.627,00

Valore massimo: 1.864,00

Note: riferito all'appartamento

Borsino immobiliare (15/08/2024)

Domanda: scarsa

Offerta: scarsa

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 1.167,00

Note: riferito al box

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 1.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,00	x	1.800,00	=	187.200,00
Valore superficie accessori:	9,00	x	1.800,00	=	16.200,00
					203.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 203.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 203.400,00



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 Villasanta, 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	104,00	9,00	203.400,00	203.400,00
				203.400,00 €	203.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 200.000,00**

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: **€. 200.000,00**

data 18/08/2024



il tecnico incaricato
Antonio Amato Polito

