



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

461/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

DOTT.SSA FRANCESCA MASCHERONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Marcello Tirloni

CF: TRLMCL58L12F205N

con studio in CINISELLO BALSAMO (MI) VIA MAZZINI, 4

telefono: 0266015618

email: arch.tirloni@gmail.com

PEC: tirloni.5195@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 461/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a COLOGNO MONZESE via Francesco Petrarca 35, della superficie commerciale di **57,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento con accesso a destra del disimpegno scale condominiali (senza ascensore), con ingresso in zona disimpegno da cui si accede al locale soggiorno, al locale bagno, cucina e camera da letto. Balconi fronte e retro con accesso da camera da letto e cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P3 - P5, scala F, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 84 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro.
- Indirizzo catastale: via Francesco Petrarca 35, piano: Scala F, Piano 3 - 5
- Coerenze: Nord: Altra proprietà e via Svezia; Est: Altra proprietà; Sud: Cortile comune; Ovest: Altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.950,00
Data della valutazione:	20/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Il Notaio Dott. Niccolò Tiecco, esaminati i documenti e consultati i restri del catasto e di Milano 2 dichiara, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di Apaza Chino Justina Florencia nata in Perù il 05/09/1969 per i diritti di 1/1 di piena proprietà e che a tutto il 27/09/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

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 16/07/2010 a firma di Notaio Dott. Tacchini Valerio ai nn. 102283/13143 di repertorio, iscritta il 21/07/2010 a Milano 2 ai nn. 22680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 196.200,00 €.

Importo capitale: 130.800,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 31/08/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 2444 di repertorio, trascritta il 20/09/2023 a Milano 2 ai nn. 86693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: **€. 2.200,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 284,52**

Ulteriori avvertenze:

Per quanto riguarda le spese straordinarie, queste saranno deliberate nella prossima assemblea con data da destinarsi, come comunicato dall'amministratrice in data 15/02/2024



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2010), con atto stipulato il 16/10/2010 a firma di Notaio Dott. Tacchini Valerio ai nn. 102282/13142 di repertorio, trascritto il 21/07/2010 a Milano 2 ai nn. 54203

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 03/11/2008), trascritto il 18/06/1963 a Milano 3 ai nn. 36168

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/11/2008 fino al 16/07/2010), registrato il 05/08/2009 a Milano 2 ai nn. 844/2009, trascritto il 18/12/2009 a Milano 2 ai nn. 111476

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **862/1960**, per lavori di Costruzione ad uso civile abitazione, presentata il 30/07/1960, rilasciata il 27/08/1960 con il n. 7757 di protocollo, agibilità del 09/10/1967 con il n. 2566 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera [PR]_01_“Classificazione_in_ambiti_territoriali_omogenei”, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato | TUC - Tessuto dell'Abitare | TUC - A. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 34 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA FRANCESCO PETRARCA 35

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLOGNO MONZESE via Francesco Petrarca 35, della superficie commerciale di **57,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento con accesso a destra del disimpegno scale condominiali (senza ascensore), con ingresso in zona disimpegno da cui si accede al locale soggiorno, al locale bagno, cucina e camera da letto. Balconi fronte e retro con accesso da camera da letto e cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P3 - P5, scala F, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 84 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro.
- Indirizzo catastale: via Francesco Petrarca 35, piano: Scala F, Piano 3 - 5
- Coerenze: Nord: Altra proprietà e via Svezia; Est: Altra proprietà; Sud: Cortile comune; Ovest: Altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

SERVIZI

palestra	buono	
supermercato	buono	
polizia	buono	
centro sportivo	buono	
scuola media superiore	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante 120 m	ottimo	
tangenziale distante 1,5 km	ottimo	
ferrovia distante 1,5 km	ottimo	
metropolitana distante 1,5 km	ottimo	
autostrada distante 6 km	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: Blindata realizzato in Metallo
infissi interni e porte interne: realizzati in alluminio, vetro e porta in legno



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica



rivestimento interno: realizzato in Ceramica e muri al civile



Degli Impianti:

termico: condominiale i diffusori sono in caloriferi



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	52,00	x	100 %	=	52,00
Sottotetto non abitabile	8,00	x	35 %	=	2,80
Balcone	5,00	x	50 %	=	2,50
Totale:	65,00				57,30

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: 12/02/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1214/2011

Descrizione: Appartamento: mq.92, 3 camere e servizi, cantina piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via F. PETRARCA, 33 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 84.648,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 85.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 11.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/06/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 526/2013

Descrizione: Appartamento di mq 55, piano 1°, 2 locali con cucinino, bagno e 2 balconi., 1

Indirizzo: Via Finlandia, 9 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 44.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 83.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/02/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1714/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 67, piano 3°, ingresso, cucina, bagno, 2 camere, 2 balconi e vano cantina., 1

Indirizzo: Via Francesco Petrarca, 33/A Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 73.719,87 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 55.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 84.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 57,30 x 1.500,00 = **85.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 85.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 85.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Milano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate - Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	57,30	0,00	85.950,00	85.950,00
				85.950,00 €	85.950,00 €

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: **€. 85.950,00**

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: **€. 85.950,00**

data 20/02/2024

il tecnico incaricato
Arch. Marcello Tirloni

