



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

635/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO MORNERINA 4

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Patrizia FANTIN

CUSTODE:
Dott. Ruggero REDAELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Geom. Maurizio CERANA
CF:CRNMRZ68S22D286E
con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A
telefono: 0362330247
email: mail@studioexnovo.com
PEC: maurizio.cerana@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 635/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

BOX SINGOLO a MONZA Via Mornerina 4, quartiere C.NA BIRONETTA, LOMBARDIA, TEVERE, LEGNONE, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.50 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 108 particella 422 sub. 23** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 129,06 Euro, indirizzo catastale: Via della Mornerina, piano: Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: terrapieno ad est: altra u.i.u. a sud: corsello comune boxes ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.800,00
Data della valutazione:	07/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 LEGALE iscritta il 10/05/2002 a Milano 2 ai nn. 57510/12690, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 111.524,44.

Importo capitale: €. 55.762,22.

La formalità è riferita solamente a Monza, Fg. 108 Mapp. 422 sub. 23.

Non rinnovata

IPOTECA LEGALE, iscritta il 03/08/2006 a Milano 2 ai nn. 129600/32519, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 302.891,94.

Importo capitale: €. 151.445,97.

La formalità è riferita solamente a Monza, Fg. 108 Mapp. 422 sub. 23.

Oggetto di rettifica con seconda nota di iscrizione il 12.03.2009 ai nn. 28037/5333

IPOTECA LEGALE, iscritta il 29/04/2010 a Milano 2 ai nn. 52979/11829, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 49.994,96.

Importo capitale: €. 24.997,48.

La formalità è riferita solamente a Monza, Fg. 108 Mapp. 422 sub. 23

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO, stipulata il 13/11/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3252 di repertorio, trascritta il 17/01/2024 a Milano 2 ai nn. 5712/4115, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Monza, Fg. 108 Mapp. 422 sub. 23

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:	€ 170,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 181,83
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.440,88
Millesimi condominiali:	28,30
Ulteriori avvertenze:	

Condominio amministrato da: MANDUCI AMMINISTRAZIONI S.R.L. - Rag. Riccardo Manduci
(Monza, Via Vittorio Emanuele II n. 46 - Tel. 0392277291)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1989), con atto stipulato il 21/12/1989 a firma di Notaio Aurelio Gavazzi ai nn. 160722 di repertorio, trascritto il 19/01/1990 a Milano 2 ai nn. 7743/6485.

Il titolo è riferito solamente a Monza, Fg. 108 Mapp. 422 sub. 23.

In data 01.06.2022 au nn. 78846/53072 risulta trascritta la dichiarazione di successione ai nn. 228195 vol. 88888 del 30.05.2022 in favore dell'eredità giacente di *** DATO OSCURATO *** dandosi atto dell'intervenuto decesso in data 09.05.2015.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 21/12/1989).

Il titolo è riferito solamente a Monza, Fg. 108 Mapp. 422 sub. 23

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 30/83,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione a quota -3.40 m. di nuovo piano totalmente interrato destinato a n. 32 autorimesse singole, con relativa rampa carraia di accesso e soprastante copertira a giardino, presentata il 04/12/1981 con il n. 18062 di protocollo, rilasciata il 23/02/1983 con il n. 30 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Monza, Via Mornerina

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella visura catastale non è indicato il numero civico

dell'immobile

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza telematica per l'inserimento del numero civico in visura

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €200,00

Questa situazione è riferita solamente a Monza, Fg. 108 Mapp. 422 sub. 23

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA MORNERINA 4, QUARTIERE C.NA BIRONETTA,
LOMBARDIA, TEVERE, LEGNONE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

BOX SINGOLO a MONZA Via Mornerina 4, quartiere C.NA BIRONETTA, LOMBARDIA, TEVERE, LEGNONE, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.50 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 108 particella 422 sub. 23** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 129,06 Euro, indirizzo catastale: Via della Mornerina, piano: Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: terrapieno ad est: altra u.i.u. a sud: corsello comune boxes ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

tangenziale

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità è inserita in un condominio costituito da sole autorimesse.

Posto in una zona semiperiferica del Comune di Monza, l'immobile ha accesso dalla Via Mornerina.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso</i> : basculante realizzato in ferro	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	nella media	
<i>cancello</i> : scorrevole (ingresso carraio) - ad anta (ingresso pedonale) realizzato in ferro con apertura elettrica	nella media	

Degli Impianti:

elettrico: con cavi 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 (s.u. mq. circa 18,00 mq.)	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Via Mornarina, 4

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 15.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	20,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				15.000,00 €	15.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.800,00**

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: **€. 14.800,00**

data 07/05/2024

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA