



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

623/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ALTEA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

avv. Carlo Trancossi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

arch. Marco Gandini

CF: GNDMRC75L07F704B

con studio in MONZA (MB) via Mosè Bianchi 17

telefono: 039367303

fax: 0392320500

email: marco@architettogandini.it

PEC: marco.gandini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 623/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VAREDO via Francesco Crispi 2, della superficie commerciale di **84,11** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento in contesto condominiale con accesso da via Francesco Crispi, 2 composto da ingresso, soggiorno/cottura, due camere, bagno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 287. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 109 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Crispi 2, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare, via Milano su tre lati, piazzale comune e via Crispi. altra unità immobiliare, passaggio comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.207,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.200,00
Data della valutazione:	10/04/2024

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 **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2007 a firma di notaio Lulli Mario ai nn. 19167/11541 di repertorio, iscritta il 01/03/2007 a Milano 2 ai nn. 31553/, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 376.000,00.

Importo capitale: 188.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 21/12/2023 a Milano 2 ai nn. 173971/122373, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento del 25/11/2023 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza rep. 3226

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:	€. 2.642,34

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2007), con atto stipulato il 27/02/2007 a firma di notaio Lulli Mario ai nn. 19166/11540 di repertorio, trascritto il 01/03/2007 a Milano 2 ai nn. 31552/16482

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/10, in forza di atto di compravendita (fino al 27/02/2007), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio Francesco Piccalunga ai nn. 116354/6763 di repertorio, trascritto il 17/01/1992 a Milano 2 ai nn. 7248/8792

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/10, in forza di atto di compravendita (fino al

27/02/2007), con atto stipulato il 01/07/1969 a firma di notaio Pentangelo ai nn. 803 di repertorio, trascritto il 04/07/1969 a Milano 2 ai nn. 40621

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di compravendita (fino al 27/02/2007), con atto stipulato il 30/12/1991 a firma di notaio Francesco Piccalunga ai nn. 116354/6763 di repertorio, trascritto il 17/01/1992 a Milano 2 ai nn. 7248/8792

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **16/130** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato di civile abitazione con esposizione, rilasciata il 12/06/1963, agibilità del 13/06/1973

Permesso a costruire in sanatoria N. **224/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di intervento di ristrutturazione edilizia - opere in difformità da PE 16/130 - 1963, presentata il 02/08/2004 con il n. 12349 di protocollo, rilasciata il 08/03/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato dei luoghi non corrisponde con l'ultima pratica edilizia concessa. E' stata creata una camera nella zona soggiorno cottura con divisione in cartongesso, è stato abbattuto il muro della cucina creando un'unico ambiente col soggiorno

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria previo verifica della fattibilità o ripristino della situazione concessa : €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale non è conforma allo stato dei luoghi (vedi difformità edilizie), inoltre nella camera sono indicate tre finestre, nella realtà sono solo 2

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale : €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VAREDO VIA FRANCESCO CRISPI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VAREDO via Francesco Crispi 2, della superficie commerciale di **84,11** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

appartamento in contesto condominiale con accesso da via Francesco Crispi, 2 composto da ingresso, soggiorno/cottura, due camere, bagno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 287. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 109 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via Francesco Crispi 2, piano: 2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare, via Milano su tre lati, piazzale comune e via Crispi. altra unità immobiliare, passaggio comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- supermercato
- farmacie
- ospedale
- centro commerciale



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 23
- ferrovia distante 1
- superstrada distante 8



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

nella media ★★★★★★☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in Klinker

al di sotto della media ★★★★★★☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆

pavimentazione interna: realizzata in marmo, piastrelle in ceramica nel bagno

plafoni: realizzati in stabilitura. presenza di macchie di umidità

nella media ★★★★★★☆☆

scarso ★★★★★★☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

nella media ★★★★★★☆☆

scarso ★★★★★★☆☆

rivestimento esterno: realizzato in rivestimento in parte in Klinker, in parte in intonaco

Degli Impianti:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆

citofonico: audio

al di sotto della media ★★★★★★☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

al di sotto della media ★★★★★★☆☆

gas: con alimentazione a matano

nella media ★★★★★★☆☆

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori

al di sotto della media ★★★★★★☆☆

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★☆☆

solai: travetti e pignatte

nella media ★★★★★★☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★☆☆



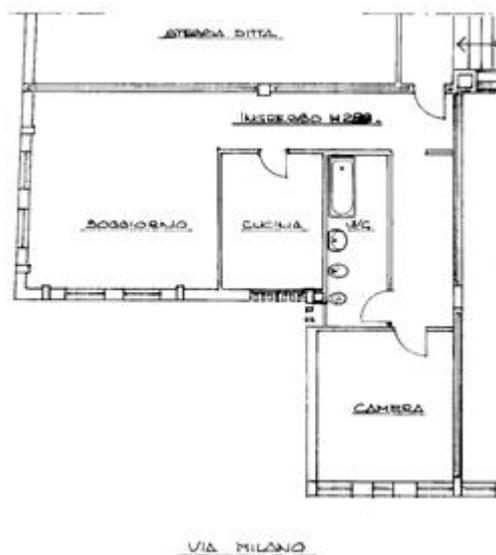


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso	7,20	x	115 %	=	8,28
soggiorno/cottura	26,60	x	115 %	=	30,59
camera1	13,28	x	115 %	=	15,27
camera2	10,82	x	115 %	=	12,44
disimpegno	6,60	x	115 %	=	7,59
bagno	8,64	x	115 %	=	9,94
Totale:	73,14				84,11



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2023 - Semestre 2

Descrizione: Abitazioni civili- Stato conservativo NORMALE

Indirizzo: Comune: VAREDO Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 271/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 114,25, ingresso, cucina, soggiorno, bagno e due camere, balcone. Cantina., 1

Indirizzo: Via SARONNO, 1 Varedo, MB

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 116.000,00 pari a 1.017,54 Euro/mq

Valore Ctu: 133.832,50 pari a: 1.173,97 Euro/mq

Distanza: 142.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: VAREDO adiacente alla Stazione, introvabile appartamento bilocale di 90 mq circa. Posizionato in piccola elegante palazzina con ascensore, riscaldamento autonomo e doppia esposizione. Spaziosa abitazione composta da ingresso, ampi corridoio, salone c

Indirizzo: via Francesco Crispi, 2, Varedo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.444,44 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,11 x 1.340,00 = **112.707,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 112.707,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 112.707,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Esame degli elementi caratterizzanti l'immobile, generale stato manutentivo, ubicazione agli effetti territoriali d'appartenenza, sistema viario della zona; valori medi praticati per unità immobiliari consimibili ubicati nelle vicinanze mediati con prezzi desumibili dal listino della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata aumentando del 15% quella calpestabile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Varedo, agenzie: Varedo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia del Territorio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,11	0,00	112.707,40	112.707,40
				112.707,40 €	112.707,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.207,40**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 7,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.200,00**

data 10/04/2024

il tecnico incaricato
arch. Marco Gandini