



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

576/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA IFIS NPL SERVICING S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

DOTT. STEFANO GANDINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gerardo Di Benedetto

CF: DBNGRD75D06B729A

con studio in CARATE BRIANZA (MB) Via Fabio Filzi, 26

telefono: 0362805458

email: dibenedetto.g@libero.it

PEC: gerardo.dibenedetto@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 576/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a COLOGNO MONZESE Via Trento 35, della superficie lorda di pavimento (si intende comprensiva delle murature interne ed esterne) di circa **60,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare costituita da 3 locali più servizi.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 56 sub. 705 (catasto fabbricati), scheda 18218, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: Via Trento, 35, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord cortile comune; ad Est proprietà di terzi e cortile comune; a Sud proprietà di terzi; ad Ovest cortile comune.

Immobile costruito anteriormente il 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.000,00
Data della valutazione:	09/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (13/04/2023) 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:*

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, anche non apparenti, relative all'unità in questione, risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso, anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/07/2004 a firma del Notaio Brambilla Alessandra ai nn. 4363/2429 di repertorio, iscritta il 04/08/2004 a Milano 2 ai nn.119217/28706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €340.400,00

Importo capitale: €136.174,50

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- Pignoramento, stipulato il 10/12/2013 a firma del Tribunale di Monza ai nn. 14940 di repertorio, trascritto il 04/03/2014 a Milano 2 ai nn. 17850/12619, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** . Trascrizione pregiudizievole che investe anche altri immobili di proprietà di terzi.

- Pignoramento, stipulato il 28/10/2022 a firma dell' Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Monza ai nn. 7046 di repertorio, trascritto il 28/11/2022 a Milano 2 ai nn. 167933/113667, 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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 27/07/2004 a firma del Notaio Brambilla Alessandra ai nn. 4362/2428 di repertorio, trascritto il 04/08/2004 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 119216/61491

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** in forza di scrittura privata stipulata il 30/05/2000 a firma del Notaio Leonardo Soresi ai nn. 72857/11818 di repertorio, registrata il 15/06/2000 a Milano Atti Privati ai nn.

14756 serie 2V, trascritta il 16/06/2000 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 57773/39313

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NESSUN RISCONTRO DALL'ACCESSO ATTI EFFETTUATO PRESSO L'UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA DEL COMUNE DI APPARTENENZA.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non essendo stata rintracciata alcuna pratica edilizia da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di appartenenza dell'immobile in questione, la conformità edilizia è stata verificata dal sottoscritto confrontando lo stato di fatto con la scheda catastale del 1978.

Riferimento normativo: Dpr 380/2001 Art. 9-bis:

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

nota: Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero edificio. 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. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- altezze interne;
- abbassamenti in cartongesso;
- distribuzione degli spazi interni (l'attuale disposizione dei locali non è conforme: soggiorno privo di aerazione e illuminazione naturale, servizio igienico sprovvisto di antibagno, ecc...)
- aperture esterne differenti;

- tettuccio d'ingresso e laterale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Pratica edilizia in Sanatoria;

- Opere di ripristino/rimozione/demolizione/regolarizzazione e adeguamento dell'immobile in questione (secondo la normativa vigente).

nota: Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di eventuali oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici (STIMATI FORFETTARIAMENTE) da applicare all'unità per sanare (ove possibile) le difformità rilevate. Non vengono pertanto evidenziati a parte ulteriori costi di regolarizzazione. Si precisa che tali costi possono variare anche in maniera significativa in funzione delle scelte progettuali che guideranno l'adeguamento/ "ristrutturazione" dell'unità. Verrà applicata una sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di Pratica Edilizia in Sanatoria. (sanzione minima prevista dalla Norma da € 1.000,00).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- altezze interne differenti;

- diversa distribuzione degli spazi interni;

- aperture esterne differenti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato e diritti catastali: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA TRENTO 35

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a COLOGNO MONZESE Via Trento 35, della superficie lorda di pavimento (si intende comprensiva delle murature interne ed esterne) di circa **60,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare costituita da 3 locali più servizi.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 56 sub. 705 (catasto fabbricati), scheda 18218, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: Via Trento, 35, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord cortile comune; ad Est proprietà di terzi e cortile comune; a Sud proprietà di terzi; ad Ovest cortile comune.

Immobile costruito anteriormente il 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale , le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro a 10 Km e Milano centro a 11 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km (Malpensa)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 11 km (Linate)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 700 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile posto al piano terra di edificio di tre piani fuori terra.

In condizioni pessime, da ristrutturare. Caratteristiche interne, finiture e impianti: pavimentazione in ceramica così come il relativo rivestimento del locale cottura e del servizio igienico - serramenti esterni in alluminio come le relative persiane - porte interne di tipo a soffietto, mentre quella d'ingresso con serratura di sicurezza (non blindata) - impianto elettrico 220V sottotraccia - Impianto termico autonomo a gas con termosifoni in alluminio (caldaia posizionata nel locale cottura) - impianto di climatizzazione con pompa di calore esterna e split a parete.

CRITICITÀ:

- impianti da ristrutturare completamente;
- pavimentazione in ceramica mancante in più punti e rotta in altri;
- plafoni privi di intonaco in più punti;
- macchie a plafone dovute a infiltrazioni d'acqua (problematica che dal sopralluogo effettuato non si può stabilire se risolta o meno);
- umidità alla base delle murature con scrostamento degli intonaci;
- presenza di muffa;
- infiltrazioni d'acqua nella zona ingresso che si trova sotto la scala esterna di accesso ad altre unità immobiliari;
- impianto idrico sanitario da ristrutturare;
- unità immobiliare priva di vespaio aerato

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
ingresso	2,00	x	100 %	=	2,00
servizio igienico	4,85	x	100 %	=	4,85
locale cottura	3,30	x	100 %	=	3,30
cameretta	6,50	x	100 %	=	6,50
soggiorno	16,55	x	100 %	=	16,55
camera	13,00	x	100 %	=	13,00
ripostiglio (sottoscala)	0,90	x	100 %	=	0,90
incidenza muri interni ed esterni	12,90	x	100 %	=	12,90
Totale:	60,00				60,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/12/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 492/2021

Descrizione: appartamento di mq. 45, piano terra, un soggiorno cucina, locale accessorio e bagno.

Indirizzo: Via trento , 35 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/03/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1584/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 58, piano terra in casa unifamiliare, soggiorno, una camera e bagno. Portico e cortile di proprietà esclusiva e lastrico solare al primo piano raggiungibile da scala esterna in ferro.

Indirizzo: Via Trento , 35/4 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 8.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/04/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 627/2011

Descrizione: Monolocale di mq 29, soggiorno/cucina/camera da letto, bagno.

Indirizzo: Via TRENTO (VIA FRIULI), 35 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 41.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 17.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 8.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/10/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 411/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 40, piano terreno, 2 locali e servizi; piccola area di pertinenza adibita a giardino.

Indirizzo: Via TRENTO, 29 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.150,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 33.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/02/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 32/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 39, due locali oltre servizi, piccolo vano cucina al piano rialzato.

Indirizzo: Via Trento, 17 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 33.337,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 49.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/01/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 961/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 37,69, piano terzo, due locali e servizi.

Indirizzo: Via Trento n. 17 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.650,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.291,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 53.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Camera di Commercio Milano-Monza e Brianza-Lodi. 2° semestre 2022 (25/05/2023)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Riferimenti adottati: - zona: periferica; - tipologia: appartamenti vecchi da ristrutturare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata secondo lo stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti.

Il valore di mercato è stato individuato:

- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato;
- intervistando gli operatori del territorio;
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc..

Come parametro fisico/metrico di confronto è stata utilizzata la superficie lorda commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e precisamente:

- superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25)
- superfici dei locali accessori e delle pertinenze ragguagliate secondo i coefficienti di cui al DPR 138 del 23/03/1998.

Ai valori medi di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **50.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **50.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cologno Monzese, agenzie: del Territorio, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - 2° semestre 2022; Banca dati Camera di Commercio Milano-Monza e Brianza-Lodi. 2° semestre 2022

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,00	0,00	50.000,00	50.000,00
				50.000,00 €	50.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta comodamente divisibile in quote.

NOTE/AVVERTENZE:

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- Le verifiche catastali ed edilizie sono state condotte solo sui beni oggetto di pignoramento;
- La mancanza del rilascio della relativa agibilità dell'immobile in questione potrebbe essere motivo ostativo alla futura rivendita del bene;
- La mancata regolarizzazione delle difformità elencate potrà comportare problemi alla commerciabilità futura del bene in questione in condizioni di libero mercato;
- La stima viene fatta a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **49.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali € **7.425,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€ 75,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.000,00

data 09/06/2023

il tecnico incaricato
Gerardo Di Benedetto