



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

641/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Avv. Elena Quadrio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Andrea Mannino

CF: MNNDR71L27F205W

con studio in MILANO (MI) VIA LAZZARO PALAZZI, 3

telefono: 00390229400304

fax: 0229520297

email: andrea@studioassociatomannino.it

PEC: andrea.mannino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 641/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a USMATE VELATE Viale Lombardia 32, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio trilocale con doppio affaccio posto al piano quarto di uno stabile condominiale in zona periferica di Usmate Velate, oltre a vano cantina posto al piano interrato dello stesso stabile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala 32, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 215 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: VIALE LOMBARDIA n. 32 USMATE VELATE, piano: S - 1 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Coerenze: da nord in senso orario cortile su due lati, altra proprietà, vano scale comune e altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.850,00
Data della valutazione:	04/06/2024

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. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/04/2014 a firma di notaio Giulio Grilli ai nn. 6506/5117 di repertorio, iscritta il 15/04/2014 a Milano 2 ai nn. 33575/5224, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2014.

Importo ipoteca: 229.839,24€.

Importo capitale: 114.919,62€.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a appartamento in Usmate Velate, Viale Lombardia 32 piano 4-S1

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 8029 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a Milano 2 ai nn. 9768/6895, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto notificato in data 13-19-30/10/2023 col quale si è intimato al sig. _____ di pagare a _____

Servicing S.p.a. la complessiva somma di €100.644,75.

La formalità è riferita solamente a appartamento in Usmate Velate, Viale Lombardia 32 piano 4-S1

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:	€. 3.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 15.937,00
Millesimi condominiali:	31,79/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/2014), con atto stipulato il 09/04/2014 a firma di notaio Giulio Grilli ai nn. 6505/5116 di repertorio, trascritto il 15/04/2014 a Milano 2 ai nn. 33573/23660.

Il titolo è riferito solamente a appartamento in Usmate Velate, Viale Lombardia 32 piano 4-S1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/1971 fino al 18/07/2010), con atto stipulato il 16/10/1971 a firma di notaio Gilardi Cesare ai nn. 5909 di repertorio, trascritto il 05/11/1971 a Milano 2 ai nn. 70868/55660.

Il titolo è riferito solamente a appartamento in Usmate Velate, Viale Lombardia 32 piano 4-S1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 18/07/2010 fino al 09/04/2014), registrato il 17/11/2010 a Ufficio del Registro ai nn. 1136/9990, trascritto il 27/01/2011 a Milano 2 ai nn. 8565/4858.

Il titolo è riferito solamente a appartamento in Usmate Velate, Viale Lombardia 32 piano 4-S1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 3/1968, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa d'abitazione in via Lombardia , presentata il 21/12/1967 con il n. 4747 di protocollo, rilasciata il 19/02/1968 con il n. 3/1968 di protocollo, agibilità del 30/07/1973 con il n. 3/1968 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Casa di abitazione sita a Usmate Velate, Viale Lombardia 32

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alle planimetrie reperite presso l'U.T. del Comune di Usmate Velate risulta una diversa distribuzione degli spazi interni nei locali ingresso, soggiorno e ripostiglio. (normativa di riferimento: testo unico edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico per predisposizione e presentazione pratica: €.750,00
- sanzione: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento in Usmate Velate, Viale Lombardia 32 piano 4-S1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN USMATE VELATE VIALE LOMBARDIA 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a USMATE VELATE Viale Lombardia 32, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio trilocale con doppio affaccio posto al piano quarto di uno stabile condominiale in zona periferica di Usmate Velate, oltre a vano cantina posto al piano interrato dello stesso stabile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala 32, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 215 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: VIALE LOMBARDIA n. 32 USMATE VELATE, piano: S - 1 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Coerenze: da nord in senso orario cortile su due lati, altra proprietà, vano scale comune e altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca
farmacie

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

tangenziale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 40km - Bergamo Orio al Serio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 30 km - Milano Linate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 70 km - Milano Malpensa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 7km A51	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trilocale composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno e ripostiglio, con doppio affaccio al piano quarto di uno stabile condominiale di 8 piani fuori terra, oltre a vano cantina posto al piano interrato dello stesso stabile.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> soletta in cemento armato in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola realizzato in acciaio con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato e legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto
pareti esterne: costruite in a doppia fodera , il rivestimento è realizzato in mattone paramano
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle zona giorno, parquet zona notte
plafoni: realizzati in stabilitura
rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle
portone di ingresso: anta singola realizzato in legno tamburato

Degli Impianti:

ascensore: a fune

citofonico: video

gas: sottotraccia con alimentazione a metano

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in collettore o rete comunale

idrico: sottotraccia con alimentazione in autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro

telefonico: sottotraccia ; il centralino è assente

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

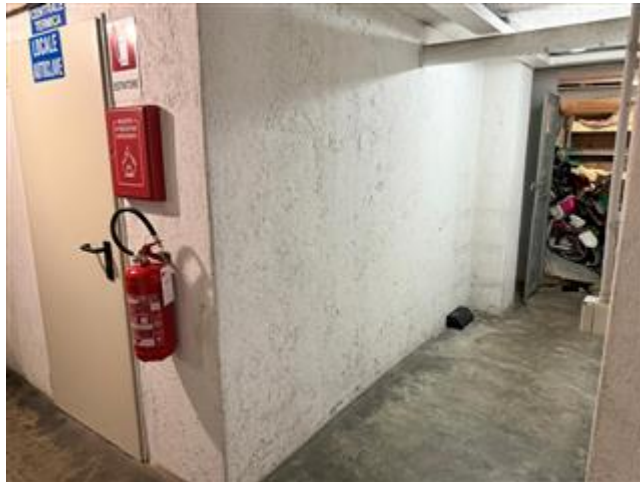
nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento e cantina	93,00	x	100 %	=	93,00
Totale:	93,00				93,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it - annuncio: CC154433853

Descrizione: trilocale più servizi

Indirizzo: Via Lombardia Usmate Velate

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.184,21 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento di 3 locali posto al quarto e ultimo piano servito da ascensore, completamente RISTRUTTURATO A NUOVO nel 2022.

Indirizzo: Usmate Velate V.le Lombardia

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.845,24 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (03/06/2024)

Domanda: Vendita - Usmate Velate - centro urbano - residenziale

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Visionato l'immobile si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni immobili il più possibile simili per tipologia edilizia, consistenza e servizi, siti nella stessa zona di riferimento, e con i prezzi medi esposti dalle banche dati del mercato immobiliare prese come riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire sia positivamente sia negativamente sul valore del bene. A seguito di quanto precedentemente riportato, si ritiene equo attribuire un valore al mq pari a € 1.200,00 (Euro milleduecento/00 al metro quadro)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,00 x 1.200,00 = **111.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 111.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 111.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - Usmate Velate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Usmate Velate, agenzie: Varie operanti sul territorio di Usmate Velate, osservatori del mercato immobiliare Banca dati valori immobiliari Agenzia delle Entrate, ed inoltre: informazioni in loco

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	93,00	0,00	111.600,00	111.600,00
				111.600,00 €	111.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.750,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 109.850,00

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: €. 109.850,00

data 04/06/2024

il tecnico incaricato
Geom. Andrea Mannino