



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

190/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr. Longobardi A.

CUSTODE:
Dr. Arena G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Walter Polloni

CF: PLLWTR62B111625X
con studio in SEREGNO (MB) Via Correnti, 62
telefono: 0362238413
fax: 0362238413
email: walter@studiopolloni.com
PEC: walter.polloni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 190/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MEZZAGO via dell'acqua 11, della superficie commerciale di **316,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
villa singola disposta su tre livelli: interrato cantina, lavanderia, dispensa, locali tecnologici e box; piano terra soggiorno, cucina, tre camere due bagni e giardino; primo piano deposito, guardaroba e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano D1-T-1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 417 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 13 vani, rendita 1.208,51 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL' ACQUA n. 11 MEZZAGO, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi, via dell'acqua, proprietà terzi, proprietà terzi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 417 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 55, classe 2, consistenza 55 mq, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL' ACQUA n. 11 MEZZAGO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: portico corsello, stessa ditta sui tre lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	316,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	30,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 588.289,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 588.000,00
Data della valutazione:	01/05/2024

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 09/12/2003 a firma di DR. MATTARELLA G.B. ai nn. 55148/9957 di repertorio, iscritta il 11/12/2003 a Milano 2 ai nn. 178418/38419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 510000,00.

Importo capitale: 300000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNO E SEI MESI.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO PRESENTATA A MILANO 2 IL 25/10/2023 AI NN. 143439/25232 RICHIESTA DA DIANA SPV SRL

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/03/2023 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Monza ai nn. 2123 di repertorio, trascritta il 24/04/2023 a Milano 2 ai nn. 5545/38560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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

Ulteriori avvertenze:

NON C'E' CONDOMINIO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/12/1991 a firma di dr. MEDA V. ai nn. 7499 di repertorio, trascritto il 29/03/1991 a Milano 2 ai nn. 29305/22543

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 10/92 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, presentata il 17/09/1991, rilasciata il 22/05/1992, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISPTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili per il ripristino dello stato dei luoghi / tecnico per pratica comunale minimo: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MEZZAGO VIA DELL'ACQUA 11

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MEZZAGO via dell'acqua 11, della superficie commerciale di **316,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

villa singola disposta su tre livelli: interrato cantina, lavanderia, dispensa, locali tecnologici e box; piano terra soggiorno, cucina, tre camere due bagni e giardino; primo piano deposito, guardaroba e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano D1-T-1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 417 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 13 vani, rendita 1.208,51 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL' ACQUA n. 11 MEZZAGO, piano: S1 - T - 1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi, via dell'acqua, proprietà terzi, proprietà terzi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza/Vimercate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------------------	-------------------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IMMOBILE CON STRUTTURA PORTANE IN TRAVI E PILASTRI IN C.A, SOLETTE IN LATEROCEMENTO, PAVIMENTO IN MARMO, CERAMICA, PARQUETTE, PORTE INTERNE IN LEGNO, SERRAMENTI IN LEGNO CON VETRI DOPPI, IMPIANTO CITOFONICO, TV, RISCALDAMENTO AUTONOMO A GAS,



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
ABITAZIONE	250,00	x	100 %	=	250,00
PORTICO	50,00	x	20 %	=	10,00

PATIO	60,00	x	10 %	=	6,00
GIARDINO	300,00	x	10 %	=	30,00
DEPOSITO-GUARDAROBA 1P	80,00	x	25 %	=	20,00
Totale:	740,00				316,00

ACCESSORI:**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 417 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 55, classe 2, consistenza 55 mq, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL' ACQUA n. 11 MEZZAGO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: portico corsello, stessa ditta sui tre lati.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	60,00	x	50 %	=	30,00
Totale:	60,00				30,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/10/2023

Fonte di informazione: internet

Descrizione: villa bifamiliare

Indirizzo: via del bosco Mezzago

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie: 70

Prezzo richiesto: 300.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 285.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2024

Fonte di informazione: internet

Descrizione: villa bifamiliare

Indirizzo: via Matteotti Mezzago

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie: 40

Prezzo richiesto: 330.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 313.500,00 pari a 1.425,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	285.000,00	313.500,00
Consistenza	346,00	250,00	220,00
Data [mesi]	0	7,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.200,00	1.500,00
portico/terrazzo	60,00	50,00	60,00
giardino	400,00	200,00	150,00
vetustà	2,00	1,00	1,00
esposizione	4,00	3,00	2,00
bagni	3,00	2,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.140,00	1.140,00
portico/terrazzo		800,00	800,00
giardino		500,00	500,00
vetustà		25.000,00	25.000,00
esposizione		15.000,00	15.000,00
bagni		15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	285.000,00	313.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	109.440,00	143.640,00
portico/terrazzo	8.000,00	0,00

giardino	100.000,00	125.000,00
vetustà	25.000,00	25.000,00
esposizione	15.000,00	30.000,00
bagni	15.000,00	0,00
Prezzo corretto	557.440,00	637.140,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **597.290,00**

Divergenza: 12,51% < 15%

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali, tenuto conto della tipologia residenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	316,00	x	1.726,27	=	545.501,32
Valore superficie accessori:	30,00	x	1.726,27	=	51.788,10
					597.289,42

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
verifica e adeguamento degli impianti minimo	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 592.289,42

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 592.289,42

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali, tenuto conto della destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Polo catastale di Seregno, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Mezzago, agenzie: Merate, osservatori del mercato immobiliare Agenzie e informazioni sul web

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	316,00	30,00	592.289,42	592.289,42
				592.289,42 €	592.289,42 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
PRESENTAZIONE PRATICA ABITABILITA' MINIMO	-2.000,00
	2.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 588.289,42**

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: **€. 289,42**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 588.000,00**

data 01/05/2024

il tecnico incaricato
Walter Polloni