



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Giovanetti

CUSTODE:

Avv. Stefano Francesco Tagliabue

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

STEFANO PISCOPO

CF:PSCSFN84R28F205P

con studio in MONZA (MB) VIA MONTE CERVINO, 16

telefono: 00393470011605

email: st.piscopo@libero.it

PEC: stefano.piscopo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a SESTO SAN GIOVANNI Via Monte S. Michele 180, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento posto al piano terzo senza ascensore e con cortile condominiale così distribuito: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e vano solaio al piano quinto.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 469 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Monte S. Michele n. 180, piano: 3-5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: ballatoio comune, altra U.I.U., via Monte S. Michele, vano scala comune. Solaio: corridoio comune, altra U.I.U., via Monte S. Michele, altra U.I.U.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.444,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.444,00
Data della valutazione:	08/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso

la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

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**, stipulata il 19/06/2003 a firma di Notaio Mantelli Giorgio ai nn. 206665/17250 di repertorio, iscritta il 23/06/2003 a Milano 2 ai nn. 95233/19089, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.0000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/06/2003 a firma di Notaio Mantelli Giorgio ai nn. 206665/17250 di repertorio, iscritta il 15/05/2023 a Milano 2 ai nn. 65287/10934, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca di rinnovazione.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/12/1996 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 69053/6980 di repertorio, iscritta il 09/01/1997 a Milano 2 ai nn. 1890/384, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 188.000.000.

Importo capitale: 94.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Si precisa che nel mutuo del 2003 risulterebbe che il credito portato dall'ipoteca del 1997 sia stato estinto contestualmente all'erogazione ma non risulta la nota di cancellazione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 16/02/2022 a Monza ai nn. 1085, trascritta il 15/03/2022 a Milano 2 ai nn. 33766/22839, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza

pignoramento, registrata il 24/01/2023 a Monza ai nn. 444, trascritta il 16/02/2023 a Milano 2 ai nn. 20515/13846, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza

pignoramento, registrata il 27/10/2006 a Monza ai nn. 6489, trascritta il 14/11/2006 a Milano 2 ai nn. 174206/90773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza.

Solo per la quota di 500/1000 di proprietà

pignoramento, registrata il 04/05/2009 a Monza ai nn. 3392, trascritta il 20/05/2009 a Milano 2 ai nn. 60387/36567, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza

pignoramento, registrata il 02/01/2013 a Monza ai nn. 12245/2012, trascritta il 13/03/2013 a Milano 2 ai nn. 23946/16504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza

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:	€. 1.375,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 196,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.028,09

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegiate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di scrittura privata di compravendita (dal 13/12/1996), con atto stipulato il 13/12/1996 a firma di Notaio Averoldi Giovanni ai nn. 69052/6979 di repertorio, trascritto il 09/01/1997 a Milano 2 ai nn. 1889/1488

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto 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. **Non sono state trovate presso gli uffici comunali le partiche edilizie di costruzione dell'immobile.**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **73/56**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di soprizzo del terzo e quarto piano, presentata il 23/04/1956, rilasciata il 03/05/1956, agibilità del 07/02/1957

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità quote finestre diversa distribuzione spazi interni, altezza rilevata h. 2,85 m da pratica edilizia 3,30 m. Inoltre non viene rappresentato il piano sottotetto con la distribuzione dei solai e quest'ultimo dovrà essere sanato congiuntamente al condominio.

- decurtazione del 5% dal valore di mercato a titolo cautelativo in quanto non si può stabilire la sanabilità: €5.676,00

N.B.: si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza e dovrà essere presentata congiuntamente al condominio. E' possibile pertanto definire con certezza l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto indicato nelle difformità edilizie.

Costi già ricompresi al punto 8.1.

Sono state rilevate le seguenti difformità: intestazione visura catastale errata

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici per rettifica intestazione catastale: €400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA MONTE S. MICHELE 180

DI CUI AL PUNTO A

a SESTO SAN GIOVANNI Via Monte S. Michele 180, della superficie commerciale di **44,00** mq per

la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento posto al piano terzo senza ascensore e con cortile condominiale così distribuito: soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e vano solaio al piano quinto.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 469 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Via Monte S. Michele n. 180, piano: 3-5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: ballatoio comune, altra U.I.U., via Monte S. Michele, vano scala comune. Solaio: corridoio comune, altra U.I.U., via Monte S. Michele, altra U.I.U.

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 50,00 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 50,00 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6,00 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in ferro e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> anta singola e doppi a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> rettilinea	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio conformità: non è stato possibile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

verificare il funzionamento

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

conformità: da revisionare

termico: autonomo con alimentazione in metano i nella media ★★☆☆☆☆☆☆

diffusori sono in termosifoni in ghisa

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 solaio	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00

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: 04/03/2024

Fonte di informazione: L'Abbruzzi Immobiliare

Descrizione: bilocale posto al piano primo

Indirizzo: via Villoresi

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 216.000,00 pari a 3.085,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 194.400,00 pari a 2.777,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/03/2024

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: bilocale

Indirizzo: via S. Marco 34

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 158.000,00 pari a 2.981,13 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 142.200,00 pari a 2.683,02 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/03/2024

Fonte di informazione: atto di compravendita del 17/03/2023 a firma del Notaio Simonetta Trimarchi ai nn. 1149/923

Descrizione: appartamento posto al piano terra

Indirizzo: via Monte S. Michele n. 176

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 2.285,71 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 2.580,00 €/m² in linea coi comparativi medi rilevati.

Si precisa che agli annunci immobiliari utilizzati come comparativi è stato applicato uno sconto trattativa pari al 10% a titolo cautelare in quanto nella provincia di Milano suddetto sconto è pari al 17,5%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,00	x	2.580,00	=	113.520,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 113.520,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 113.520,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sesto S. Giovanni, agenzie: Sesto S. Giovanni, osservatori del mercato immobiliare internet

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		44,00	0,00	113.520,00	113.520,00
				113.520,00 €	113.520,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.076,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.444,00**

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: **€. 107.444,00**

data 08/03/2024

il tecnico incaricato
STEFANO PISCOPO