



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

124/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio di via Bramante 15

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:
Avv. Filippo Radaelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonio Amato Polito

CF: MTPNTN49L24B888E
con studio in MONZA (MB) Via San Gottardo, 75
telefono: 039322454
fax: 039322454
email: ctu.amatopolito@gmail.com
PEC: antonio.amatopolito@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a DESIO via Bramante Da Urbino 15, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano primo, servito da ascensore condominiale, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, due balconcini e cantina al piano sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala A, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 70 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: via Bramante Da Urbino, 15, piano: 1-9, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Nord : altra u.i. Est : cortile Sud : parte comune e altra u.i Ovest : cortile

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 9 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.450,00
Data della valutazione:	18/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2

c.p.c.

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**, iscritta il 06/06/2011 a Milano 2 ai nn. 63342/14327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 198000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/03/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 66667 di repertorio, trascritta il 17/05/2023 a Milano 2 ai nn. 66667/46420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo

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: **€. 1.150,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.669,36**

Ulteriori avvertenze:

N.B. al momento dell'aggiudicazione si raccomanda di consultare l'Amministratore del Condominio per aggiornare e integrare le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto

stipulato il 25/05/2011 a firma di Notaio Romanelli ai nn. 2068/1899 di repertorio, trascritto il 06/06/2011 a Milano 2 ai nn. 63341/36482

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 25/05/2011), con atto stipulato il 29/11/2004 a firma di Notaio Genchini ai nn. 33188/6966 di repertorio, trascritto il 01/12/2001 a Milano 2 ai nn. 173993/90974

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso a costruire N. **332/63**, per lavori di nuova costruzione, presentata il 20/09/1962 con il n. 15157 di protocollo, rilasciata il 04/06/1963 con il n. 332 di protocollo, agibilità del 10/05/1965 con il n. 15157/332 di protocollo.

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 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.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna con demolizione e costruzione di pareti.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica in sanatoria e ricostruzione del tavolato con la porta per formazione vano antibagno: €3.500,00
- prestazione professionale: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna e adeguamento alla pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €100,00

- prestazione professionale: €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN DESIO VIA BRAMANTE DA URBINO 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a DESIO via Bramante Da Urbino 15, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano primo, servito da ascensore condominiale, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, due balconcini e cantina al piano sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala A, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 70 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: via Bramante Da Urbino, 15, piano: 1-9, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord : altra u.i. Est : cortile Sud : parte comune e altra u.i. Ovest : cortile

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 9 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



SERVIZI

scuola elementare
spazi verde



COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 400 mt
ferrovia distante circa 700 mt
autobus distante circa 100 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in PVC con doppio vetro e avvolgibile



infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato



rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in cucina e bagno



pavimentazione interna: realizzata in pavimento in parquet laminato nelle camere e disimpegno



rivestimento esterno: realizzato in realizzato in mattone paramano



Degli Impianti:

citofonico: audio



elettrico: sottotraccia



gas: il contatore gas è all'interno della cucina
termico: alla data del sopralluppo l'immobile risulta privo della caldaia. i diffusori sono in ghisa in cucina - nelle altre camere ci sono solo gli attacchi.- nel bagno lo scaldasalvietti
idrico: sottotraccia

mediocre 


al di sopra della media 



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
soggiorno/cucina	15,50	x	100 %	=	15,50

didimpegno e ripostiglio	7,00	x	100 %	=	7,00
bagno	5,90	x	100 %	=	5,90
camera	16,20	x	100 %	=	16,20
camera	19,10	x	100 %	=	19,10
n.2 balconcini	8,00	x	30 %	=	2,40
cantina/solaio	3,60	x	25 %	=	0,90
Totale:	75,30				67,00

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: 18/03/2024

Fonte di informazione: Cerchiara Immobiliare

Descrizione: Appartamento posto all'ottavo ed ultimo piano con ascensore, si presenta così composto: Ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera, bagno e ripostiglio. A completare la soluzione: due balconi ed un solaio.

Indirizzo: via Bramante da Urbino 15

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.414,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/03/2024

Fonte di informazione: Astalegale.net

Descrizione: Appartamento in piena proprietà 1000/1000 di mq 43,50 al piano quinto composto da ingresso, bagno, cucina, camera, balcone e solaio al piano nono

Indirizzo: via Bramante da Urbino 15

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.477,27 Euro/mq

Valore Ctu: 72.351,00 pari a: 1.644,34 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.000,00 pari a: 1.477,27 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare di Desio (18/03/2024)

Domanda: scarsa
Offerta: in esubero
Valore minimo: 1.451,00
Valore massimo: 1.688,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L' Osservatorio Immobiliare del Borsino di Desio, per immobili ubicati nella stessa zona, in stato conservativo normale a destinazione abitazione, prevede un range che va da un minimo di € 1.451,00 a un massimo di € 1.688,00 per superficie lorda.

Le indagini di mercato condotte per immobili ubicati nella stessa zona, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona prevedono un valore di € 1.414,00

La vendita all'Asta Tribunale di Monza, per fabbricati simili siti nel Comune di Desio in via Bramante da Urbino 15, prevede un valore di € 1.477,00

Tenuto conto di quanto evidenziato nella descrizione dettagliata delle componenti edilizie/impianti e dalla analisi di cui sopra, si ritiene congruo applicare una stima pari ad €/mq 1.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,00 x 1.450,00 = **97.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 97.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 97.150,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base ai prezzi medi di mercato simili, siti nella medesima zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Desio, agenzie: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato : listino CAAM Camera di Commercio di Milano, rilevazione prezzi Agenzia del Territorio (OMI) Osservatorio Mercato Immobiliare ed agenzie immobiliari locali.

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	67,00	0,00	97.150,00	97.150,00
				97.150,00 €	97.150,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.450,00**

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: **€. 91.450,00**

data 18/03/2024

il tecnico incaricato
Antonio Amato Polito