



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 300/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Il Condominio Le Arcate

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Dott. Stefano Gandini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/05/2023

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](mailto:ctu.amatopolito@gmail.com)

PEC: [antonio.amatopolito@geopec.it](mailto:antonio.amatopolito@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 300/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MEZZAGO via Don Giovanni Minzoni 49-51, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento composto da due locali, balconi e servizio al piano secondo sottotetto abitabile, con annessi un vano cantina posto al piano interrato e un posto auto al pianoterra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,90 mt (media). Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 293 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 49 Scala A Piano 2-S1, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: in contorno partendo da nord: altra u.i., giardino di altra u.i. per due lati, enti comuni vano scala e pianerotolo per due lati, altra u.i. e giardino di altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**A.1** posto auto, composto da posto auto scoperto, identificato con il numero 6.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 293 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 51 Piano T, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario : corsello box, altra u.i., su tre lati

N.B. Il valore del posto auto è assegnato a corpo; la percentuale indicata ha il solo fine di far calcolare automaticamente al programma il valore determinato per comparazione di beni similari.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>57,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>4,20 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 85.680,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 72.828,00</b>
Data della valutazione:	<b>19/05/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

occupato ad uso gratuito da Antezza Gabriele fratello del debitore

#### **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**, stipulata il 30/04/2008 a firma di Notaio Marco Rosnati ai nn. 54524/13649 di repertorio, iscritta il 14/05/2008 a Milano 2 ai nn. 62455/12052, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 248.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/09/2020 , iscritta il 04/05/2020 a Milano 2 ai nn. 98712/18054, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Importo capitale: 5.000,00

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/05/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2831 di repertorio, trascritta il 25/05/2022 a Milano 2 ai nn. 74080/50022, 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: **€ 650,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 5.579,76**

#### **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 (dal 14/05/2008), con atto stipulato il 14/05/2008 a firma di Notaio Marco Rosnati ai nn. 54580/13693 di repertorio, trascritto il 23/05/2008 a Milano 2 ai nn. 67171/3763.

Il titolo è riferito solamente a 1) Appartamento Mezzago via Don Giovanni Minzoni , 49 foglio 13

particella 293 sub.10; 2) Autorimessa in Mezzago via Don Giovanni Minzoni. 51 foglio 13 particella 293 sub.45; 3) Quota di 2095,5/20000 di terreno in Mezzago foglio 13 particella 153.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/11/2002 fino al 14/05/2008), con atto stipulato il 02/11/2002 a firma di Notaio Marco Rosnati ai nn. 50168/10964 di repertorio, trascritto il 09/11/2005 a Milano 2 ai nn. 166328/84871.

La signora Cattaneo Giovanna vendeva l'area foglio 13 particella 293 alla Park One Srl

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 6/2005 Var. 1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera con recupero di sottotetto, rilasciata il 04/11/2006 con il n. 6850 Prot. di protocollo, agibilità del 10/02/2010 con il n. 994 prot. di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le misure interne dei locali presentano un certo grado di imprecisione con differenze di alcuni centimetri;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MEZZAGO VIA DON GIOVANNI MINZONI 49-51

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MEZZAGO via Don Giovanni Minzoni 49-51, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento composto da due locali, balconi e servizio al piano secondo sottotetto abitabile, con annessi un vano cantina posto al piano interrato e un posto auto al pianoterra.

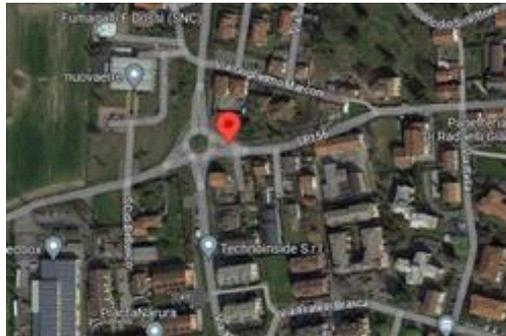
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,90 mt (media).Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 293 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 49 Scala A Piano 2-S1, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: in contorno partendo da nord: altra u.i., giardino di altra u.i. per due lati,enti comuni vano scala e pianerotolo per due lati,altra u.i e girdino di altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza e Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi.



#### SERVIZI

farmacie



scuola elementare



scuola per l'infanzia



negozi al dettaglio



supermercato



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt circa



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno con doppio vetro e persiane in legno al di sotto della media 

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato nella media 

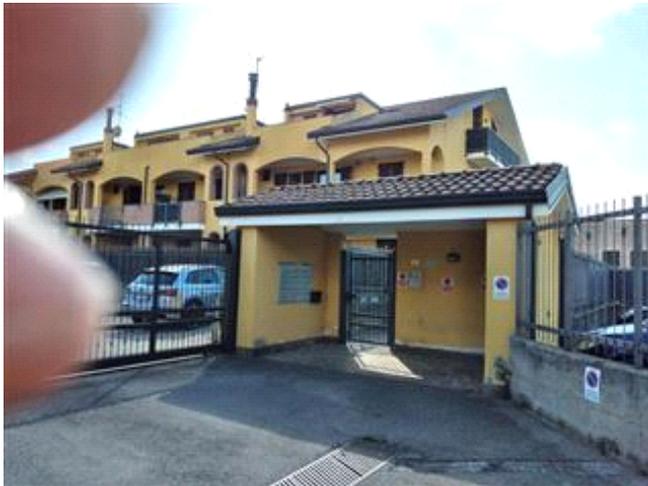
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet nella C.L. nella media 

Degli Impianti:

*citofonico:* video nella media 

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V nella media 





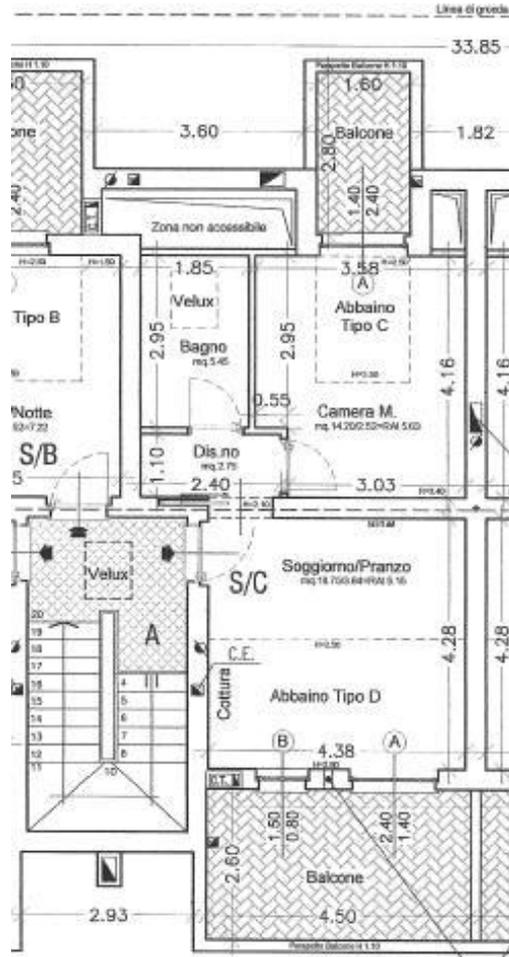
CONSISTENZA:

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/pranzo	21,50	x	100 %	=	21,50

camera	16,50	x	100 %	=	16,50
bagno	6,50	x	100 %	=	6,50
disimpegno	3,20	x	100 %	=	3,20
balcone	11,80	x	50 %	=	5,90
balconcino	4,40	x	50 %	=	2,20
cantina	4,00	x	30 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>67,90</b>				<b>57,00</b>



#### ACCESSORI:

**posto auto**, composto da posto auto scoperto, identificato con il numero 6.  
Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 293 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: VIA DON GIOVANNI MINZONI n. 51 Piano T, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario : corsello box, altra u.i., su tre lati

N.B. Il valore del posto auto è assegnato a corpo; la percentuale indicata ha il solo fine di far calcolare automaticamente al programma il valore determinato per comparazione di beni simili.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	14,00	x	30 %	=	4,20
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>4,20</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: TRIBUNALE di Monza

Descrizione: Appartamento: mq. 107,40, di tre locali più doppi servizi, con annesso vano cantina, box e posto auto.

Indirizzo: Don Giovanni Minzoni, 49/51 MEZZAGO

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 1.485,98 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (18/05/2023)

Domanda: scarse

Offerta: in esubero

Valore minimo: 1.100,00  
Valore massimo: 1.450,00  
borsino immobiliare (18/05/2023)  
Domanda: scarse  
Offerta: in esubero  
Valore minimo: 1.200,00  
Valore massimo: 1.400,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le indagini di mercato condotte per immobili ubicati nella stessa zona, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita “ sperati” al momento dell’avvio della compravendita.

Tenuto conto di quanto evidenziato nella descrizione dettagliata delle componenti edilizie/impianti e dalla analisi di cui sopra, si ritiene congruo, , ai fini della stima del valore più probabile di mercato, applicare una stima pari ad €/mq 1.400,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	57,00	x	1.400,00	=	<b>79.800,00</b>
Valore superficie accessori:	4,20	x	1.400,00	=	<b>5.880,00</b>
					<b>85.680,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 85.680,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 85.680,00</b>

## 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 Mezzago, 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	57,00	4,20	85.680,00	85.680,00
				<b>85.680,00 €</b>	<b>85.680,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 85.680,00**

**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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 12.852,00**

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: **€ 72.828,00**

data 19/05/2023

il tecnico incaricato  
ANTONIO AMATO POLITO