



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 471/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Cappellini Cucine Srl

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Dott. Francesco Antonio Pozzoli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/08/2024

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

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

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 471/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a VILLASANTA via Bartolomeo Colleoni 43 interno 1A, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di:

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

appartamento sito al piano secondo composto da un locale, bagno e balcone con annesso vano ad uso cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala a, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 205 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Bartolomeo Colleoni snc, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (in contorno in senso orario): - dell'appartamento: altro appartamento subalterno 17 per due lati, enti comuni ,subalterno 2, prospetto su unità immobiliare subalterno 6 e prospetto su enti comuni; - della cantina: enti comuni subalterno 2, altra cantina subalterno 11, corridoio comune di accesso subalterno 2 ed altra cantina subalterno 9.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>36,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/08/2024</b>

### 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**, stipulata il 14/02/2008 ai nn. 57259/20989 di repertorio, iscritta il 19/02/2008 a Milano 2 ai nn. 21839/5048, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 238.500,00.

Importo capitale: 119.250,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/04/2019 a firma di Giudi Pace di Monza ai nn. 1889/19 di repertorio, iscritta il 17/07/2023 a Milano 2 ai nn. 119430/22497, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: 2626,84.

La formalità è riferita solamente a 1/2 della quotadi proprietà

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

pignoramento, stipulata il 18/04/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6758 di repertorio, trascritta il 03/10/2014 a Milano 2 ai nn. 87196/59952, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a 1/2 della quota di proprietà

pignoramento, stipulata il 20/07/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5319 di repertorio, trascritta il 02/08/2022 a Milano 2 ai nn. 117761/79673, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a 1/2 della quota di proprietà

pignoramento, stipulata il 18/03/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1474 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41040/29598, 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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che alla data odierna non sono pervenute dall'Amministratore informazioni in merito a quanto sopra., informazioni chieste con mail in data 05/07/2023 e sollecitate in data 17/07/2023

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 (dal 14/02/2008), con atto stipulato il 14/02/2008 a firma di Notaio G. Picone ai nn. 57258/20988 di repertorio, trascritto il 19/02/2008 a Milano 2 ai nn. 21838/11803

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2004 fino al 14/02/2008), con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di Notaio G. Picone ai nn. 49922/15160 di repertorio, trascritto il 06/02/2004 a Milano 2 ai nn. 14641/7866

## 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.

La presente perizia include riserve: sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario; sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale; sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare; su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio ed il contenimento energetico; I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi sempre a cura dell'acquirente/assegnatario. L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità. L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione. Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e

riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Variante all P.E.n.37/2004 N. **213/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche ai tagli interni degli appartamenti, presentata il 23/07/2007 con il n. 213/2007 di protocollo, agibilità del 12/01/2009 con il n. 000621 di protocollo

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Le misure interne presentano un certo grado di imprecisione con differenze di alcuni centimetri.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VILLASANTA VIA BARTOLOMEO COLLEONI 43 INTERNO 1A

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VILLASANTA via Bartolomeo Colleoni 43 interno 1A, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di:

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

appartamento sito al piano secondo composto da un locale, bagno e balcone con annesso vano ad uso cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala a, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 205 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Bartolomeo Colleoni snc, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (in contorno in senso orario): - dell'appartamento: altro appartamento subalterno 17

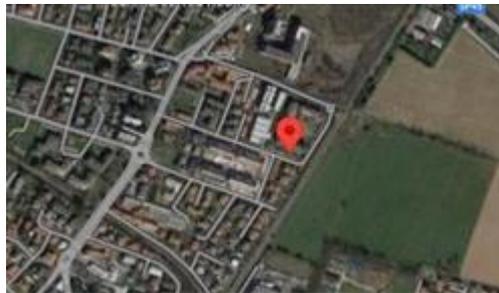
per due lati, enti comuni ,subalterno 2, prospetto su unità immobiliare subalterno 6 e prospetto su enti comuni; - della cantina: enti comuni subalterno 2, altra cantina subalterno 11, corridoio comune di accesso subalterno 2 ed altra cantina subalterno 9.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido  
scuola elementare  
farmacie



COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m circa  
ferrovia distante 1 km circa  
superstrada distante 3 km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:



luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato



*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in pvc doppio vetro e oscuramento con antone



*pavimentazione interna:* realizzata in parquet incollato



*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle in ceramica



Degli Impianti:

*ascensore:* condominiale



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



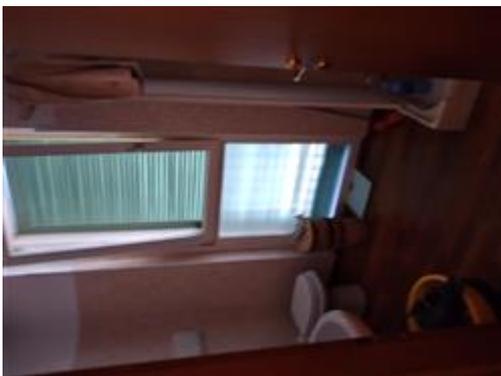
*idrico:* sottotraccia



*termico:* autonomo i diffusori sono in caloriferi



*citofonico:* video





## 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/letto/cottura	27,00	x	100 %	=	27,00
bagna e antibagno	6,80	x	100 %	=	6,80
balcone	2,60	x	50 %	=	1,30
cantina	3,00	x	30 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>39,40</b>				<b>36,00</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: 17/07/2023

Fonte di informazione: Asta Legale

Descrizione: Appartamento di 69,38 mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, piano terra, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, ripostiglio, servizio igienico, portico, giardino, oltre cantina e box singolo di 9,50 mq al piano int

Indirizzo: via Bartolomeo Colleone 41

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 168.000,00 pari a 2.126,58 Euro/mq

Valore Ctu: 168.000,00 pari a: 2.126,58 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 107.250,00 pari a: 1.357,59 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/07/2023

Fonte di informazione: atto di compravendita

Descrizione: 3 locali p.terra con giardino oltre locale interrato, vano cantina e box singolo

Indirizzo: via Bartolomeo Colleoni 41

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 263.000,00 pari a 2.327,43 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (17/07/2023)

Domanda: scarsa

Offerta: in esubero

Valore minimo: 1.652,00

Valore massimo: 2.220,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La vendita all'Asta Tribunale di Monza, per fabbricati simili siti nel Comune di Villasanta, prevede un valore di € 2.126,58 al mq

L'atto di compravendita (Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 17470 Registro Particolare 11940 Data di presentazione 14/02/2022) è stato stipulato al prezzo di € 2.327,43 al mq

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 2.100,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 2.100,00 = **75.600,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.600,00**

**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 Villasanta, 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	36,00	0,00	75.600,00	75.600,00
				<b>75.600,00 €</b>	<b>75.600,00 €</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: **€. 75.600,00**

**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: **€. 75.600,00**

data 17/08/2024

il tecnico incaricato  
Antonio Amato Polito