



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

408/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa G. Caliarì

CUSTODE:
dott.ssa L. Arizzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Nicoletta Berardi

CF: BRRNLT60L55F704Z
con studio in MONZA (MB) VIA PALESTRO 3
telefono: 393486048842
email: nikiberardi@alice.it
PEC: nicoletta.berardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 408/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a SEVESO Via Enrico Fermi 21, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di villetta a schiera di quattro piani di cui tre fuori terra ed uno interrato. La costruzione si sviluppa al piano terra con soggiorno, cucina, bagno e vano scala da cui si accede al piano interrato dove si trova la cantina, al piano primo dove si trovano due camere, il bagno e si accede anche al locale sottotetto che consiste in locale accessorio senza permanenza di persone. Al piano terreno annesse alla proprietà insistono aree a giardino sia sul lato nord che sud. A completamento il box autorimessa singola con la possibilità di accesso direttamente all'interno dell'abitazione con passaggio dalla cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, 2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 4 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda 9/5/1981 n. T339736, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: Seveso, Via Fermi, 9, piano: S1, T, 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della casa e del terreno in uso esclusivo: a nord proprietà Villa, ad est rampa comune accesso autorimesse, ad ovest proprietà della società venditrice, a sud via E. Fermi.

Si precisa che seppure nella documentazione catastale il civico riportato è il n. 9, nella realtà il civico corrisponde al n. 21.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 4 sub. 8 (catasto fabbricati), scheda 9/05/1981 n. T339734, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, indirizzo catastale: Via E. Fermi, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario del box: cortile, altra unità immobiliare, sub. 1, rampa comune di accesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 281.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 281.240,00

Data della valutazione:

27/05/2024

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 **giudiziale**, iscritta il 06/09/2010 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna Tribunale di Monza .

Importo ipoteca: 10.499,09.

Importo capitale: 7.868,02.

La formalità è riferita solamente a Seveso fg 24 part. 41 sub 1, 2; fg.24 part. 42 sub 2 .

I beni colpiti sono oggetto di rinuncia in data 21/11/2023 da parte del creditore procedente.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 28/11/2014 a Milano 2 ai nn. 107397/18618, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo 10/10/2024 n. 6805 Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: 80.000.

Importo capitale: 80.000.

La formalità è riferita solamente a Seveso fg. 12, part. 4 sub. 1,8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 20/02/2009 a Milano 2 ai nn. 1819/10360, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Monza del 16/01/2009 rep. 228.

La formalità è riferita solamente a Seveso fg 24 part. 41 sub 1, 2; fg.24 part. 42 sub 2 .

I beni colpiti sono oggetto di rinuncia in data 21/11/2023 da parte del creditore procedente.

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Monza del 11/07/2022 rep. 2127.

La formalità è riferita solamente a Seveso fg.12, part. 4 sub.8 ,1. Seveso fg 24 part. 41 sub 1, 2; fg.24 part. 42 sub 2 .

I beni colpiti sono oggetto di rinuncia in data 21/11/2023 da parte del creditore procedente, ossia Seveso fg 24 part. 41 sub 1, 2; fg.24 part. 42 sub 2 .

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Domanda Giudiziale nascente da Revoca Atti, trascritta il 08/07/2016 a Milano 2 ai nn. 79316/50174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revoca atti.

La formalità è riferita solamente a Seveso fg 24 part. 41 sub 1, 2; fg.24 part. 42 sub 2 .

I beni colpiti sono oggetto di rinuncia in data 21/11/2023 da parte del creditore procedente.

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 è presente condominio quindi le spese comuni sono gestite tra i proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/1981), con atto stipulato il 10/06/1981 a firma di Notaio G. Castriota Scanderbeg ai nn. 10/06/1981 di repertorio, trascritto il 01/07/1981 a Milano 2 ai nn. 40871/32129.

Il titolo è riferito solamente a Seveso fg.12, part. 4 sub.8 ,1..

Si segnala costituzione fondo patrimoniale del 18/1/2007 rep. 53345/11796 Notaio D. De Stefano trasc. Milano 2 il 24/1/2007 nn. 11312/5778 a favore di Cincotto Ugo Ersilio e Minello Enrica la quota di 1/2 in proprietà di comunione legale dei beni Seveso fg.12, part. 4 sub.8 ,1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessionbe Edilizia N. 1 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione n. 4 villette a schiera, rilasciata il 12/02/1981 con il n. 13/79 di protocollo, agibilità del 12/05/1981 con il n. 13/79 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Seveso fg.12, part. 4 sub.8 ,1.

Cila N. 2 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di

recinzione lato nord.

Il titolo è riferito solamente a Seveso fg.12, part. 4 sub.1.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul prospetto d'ingresso all'unità immobiliare è stata realizzata una veranda per mezzo di posa di serramenti in alluminio e vetro. L'opera non è regolare e non è mai stato chiesto nessun permesso all'amministrazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione degli elementi che delimitano lo spazio
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione elementi in alluminio e vetro: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Seveso fg.12, part. 4 sub.1.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SEVESO VIA ENRICO FERMI 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SEVESO Via Enrico Fermi 21, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di villetta a schiera di quattro piani di cui tre fuori terra ed uno interrato. La costruzione si sviluppa al piano terra con soggiorno, cucina, bagno e vano scala da cui si accede al piano interrato dove si trova la cantina, al piano primo dove si trovano due camere, il bagno e si accede anche al locale sottotetto che consiste in locale accessorio senza permanenza di persone. Al piano terreno annesse alla proprietà insistono aree a giardino sia sul lato nord che sud. A completamento il box autorimessa singola con la possibilità di accesso direttamente all'interno dell'abitazione con passaggio dalla cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, 2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 4 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda 9/5/1981 n. T339736, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: Seveso, Via Fermi, 9,

piano: S1, T, 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: della casa e del terreno in uso esclusivo: a nord proprietà Villa, ad est rampa comune accesso autorimesse, ad ovest proprietà della società venditrice, a sud via E. Fermi.

Si precisa che seppure nella documentazione catastale il civico riportato è il n. 9, nella realtà il civico corrisponde al n. 21.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m.

ferrovia distante 5 Km

superstrada distante 3km

tangenziale distante 7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in metallo con apertura manuale

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro camera

infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato

manto di copertura: realizzato in laterizi

pareti esterne: costruite in a doppia fodera , il rivestimento è realizzato in intonaco

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle prefabbricate

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

pavimentazione interna: realizzata in ceramica. zona servizi e locali accessori

plafoni: realizzati in stucco spatolato

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

scale: interna con rivestimento in marmo



Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: da verificare

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: da verificare

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a
metano conformità: da verificare

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da
rete comunale conformità: da verificare

termico: autonomo con alimentazione in metano i
diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità:
da verificare

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media 





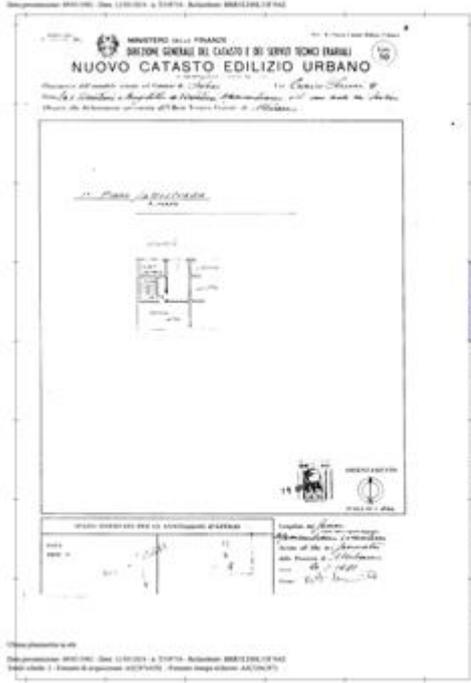
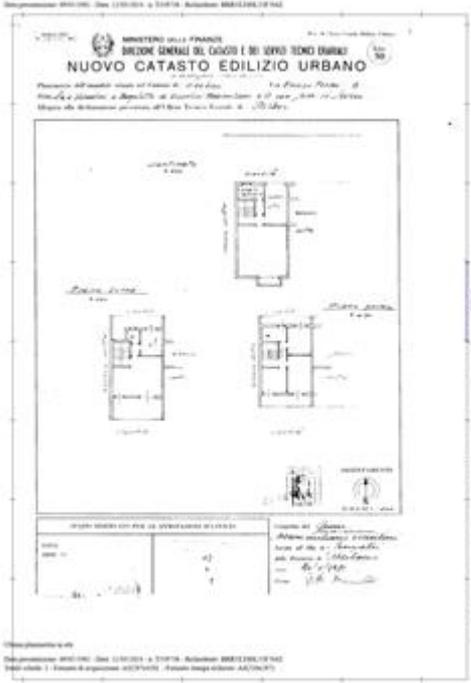
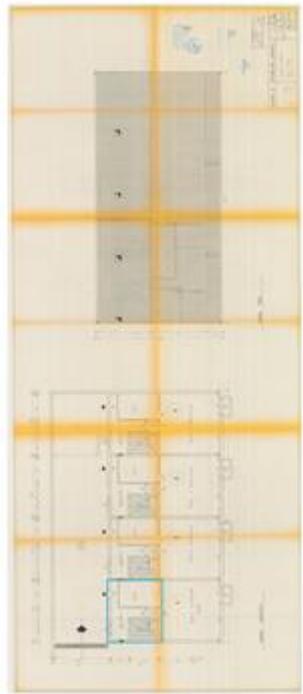
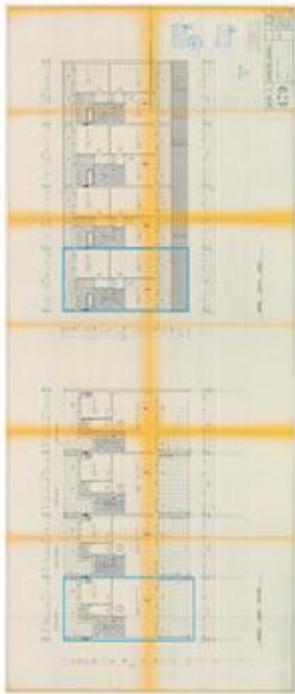
CONSISTENZA:

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
appartamento	147,00	x	100 %	=	147,00

Totale:	147,00	147,00
----------------	---------------	---------------



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 4 sub. 8 (catasto fabbricati), scheda 9/05/1981 n. T339734, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, indirizzo catastale: Via E. Fermi, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario del box: cortile, altra unità immobiliare, sub. 1, rampa comune di accesso.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	14,00	x	70 %	=	9,80
Totale:	14,00				9,80



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: 14/05/2024

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: Villetta a schiera

Indirizzo: Via Groane

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 368.000,00 pari a 2.044,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/05/2024
 Fonte di informazione: Idealista
 Descrizione: Villetta a schiera
 Indirizzo: Via Sondrio
 Superfici principali e secondarie: 259
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 350.000,00 pari a 1.351,35 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/05/2024
 Fonte di informazione: Idealista
 Descrizione: Villetta a schiera
 Indirizzo: Via Feltre
 Superfici principali e secondarie: 130
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 365.000,00 pari a 2.807,69 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 14/05/2024
 Fonte di informazione: Idealista
 Descrizione: Villetta a schiera
 Indirizzo: Via Meredo
 Superfici principali e secondarie: 270
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 425.000,00 pari a 1.574,07 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da un'analisi di mercato riferito alle richieste economiche degli annunci immobiliari attualmente pubblicati ne consegue che il valore attuale si attesta tra i 1600/2000€ al mq. per immobili di pari metratura, nella stessa zona e della stessa epoca di realizzazione.

Considerato lo stato di conservazione, le caratteristiche della sistemazione, gli impianti e le finiture si ritiene che la valutazione dell'appartamento al mq. è pari a € 1.800, lo stesso valore è stato riconosciuto per il box autorimessa con una riduzione della superficie reale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	147,00	x	1.800,00	=	264.600,00
Valore superficie accessori:	9,80	x	1.800,00	=	17.640,00
					282.240,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 282.240,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 282.240,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le informazioni esposte riguardano l'accertamento della conformità edilizia, della conformità catastale, della continuità delle trascrizioni riguardo la proprietà del bene e i costi di gestione condominiali.

Tutte le informazioni sopra elencate sono state acquisite presso i pubblici uffici di competenza.

Quindi il criterio di valutazione adottato ha tenuto conto dell'esito delle notizie raccolte, inoltre sulla scorta del rilievo eseguito in sede di sopralluogo si è dedotta la superficie commerciale del bene, si è preso atto della zona in cui esso è inserito considerando i servizi offerti.

Successivamente sono state valutate le condizioni del fabbricato e il suo stato di manutenzione, in particolare si è valutato l'unità oggetto di stima analizzando le finiture e la presenza degli impianti e il loro stato di conservazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Seveso

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	147,00	9,80	282.240,00	282.240,00
				282.240,00 €	282.240,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 281.240,00**

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: **€. 281.240,00**

data 27/05/2024

il tecnico incaricato
Nicoletta Berardi