



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

370/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO *ì* ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa C. Giovanetti

CUSTODE:
dott. A. Amodeo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Nicoletta Berardi

CF:BRNLT60L55F704Z
con studio in MONZA (MB) VIA PALESTRO 3
telefono: 393486048842
email: nikiberardi@alice.it
PEC: nicoletta.berardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 370/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CERIANO LAGHETTO Via I Maggio 24, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terra con accesso dal cortile comune, composto da soggiorno e cucinino, camera, bagno e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,35 m..Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 44 sub. 701 (catasto fabbricati), scheda 3/11/2017 MI0471736, categoria A/3, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Ceriano Laghetto Via I Maggio, 24, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 42, mapp. 46, cortile comune al mapp. 48 e altra unità immobiliare.

l'identificazione catastale completa risulta fg. 20, map. 44, sub. 701, graffata con particella 45, sub. 701.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.463,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.463,64
Data della valutazione:	14/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 2+2, stipulato il 17/06/2021, con scadenza il 16/06/2023, registrato il 12/07/2021 a Cantù ai nn. 3T 1836 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4200.

Oltre proroga fino ai 2 anni successivi alla fine della prima registrazione.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/07/2023 a Milano 2 ai nn. 97661/68562, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto U.N.E.P. presso Tribunale di Como del 13/06/2023 rep. 2249..

La formalità è riferita solamente a i beni oggetto della presente relazione.

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 insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non costituisce condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/09/1996), con atto stipulato il 19/09/1996 a firma di Notaio Giordano Maria ai nn. 1158 di repertorio, trascritto il 01/10/1996 a Milano 2 ai nn. 75996/49099.

Il titolo è riferito solamente a intera quota del bene

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Cila N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne, presentata il 26/09/2017 con il n. 6321 di protocollo, agibilità del 06/12/2018 con il n. 42/2018 di protocollo. In data 6/06/2016 il Comune dispone l'inagibilità dell'alloggio per motivi igienico sanitari. I motivi che determinavano tale provvedimento sono stati eliminati per mezzo di nuove opere come riportato nella Cila sopra citata, seguita da Scia per agibilità prot. 2787 del 24/04/2018 e successive integrazioni in data 31/10/2018, prot. 7630. Successivamente il Comune revoca l'ordinanza di inagibilità il 6/12/2018.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 CERIANO LAGHETTO VIA I MAGGIO 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERIANO LAGHETTO Via I Maggio 24, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terra con accesso dal cortile comune, composto da soggiorno e cucinino, camera, bagno e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,35 m..Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 44 sub. 701 (catasto fabbricati), scheda 3/11/2017 MI0471736, categoria A/3, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Ceriano Laghetto Via I Maggio, 24, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 42, mapp. 46, cortile comune al mapp. 48 e altra unità immobiliare.

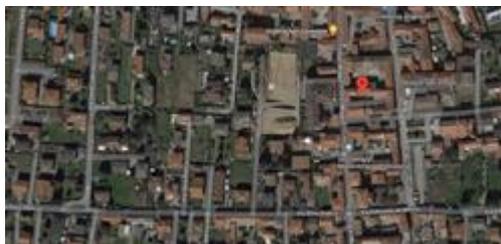
l'identificazione catastale completa risulta fg. 20, map. 44, sub. 701, graffata con particella 45, sub. 701.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



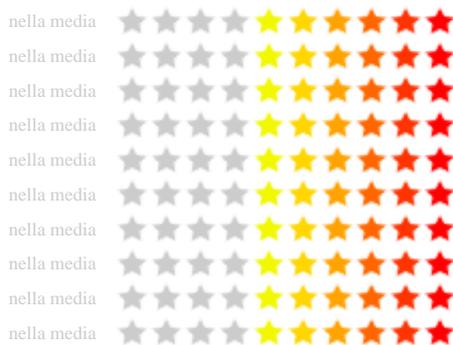
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 200 m.
- superstrada distante 3km



tangenziale distante 7 km nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ghiaia	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	
<i>plafoni:</i> realizzati in stucco spatolato	al di sotto della media	
<i>portone di ingresso:</i> anta a battente realizzato in tipo blindato	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	al di sotto della media	
<i>gas:</i> con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: da verificare	nella media	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: da verificare	nella media	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in alluminio conformità: da verificare	al di sotto della media	



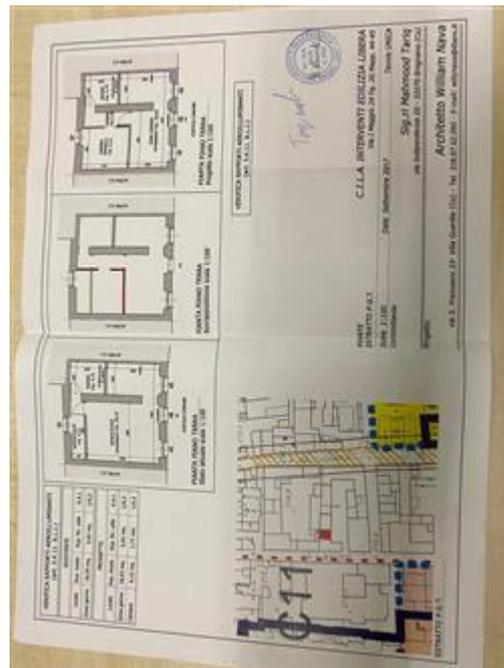
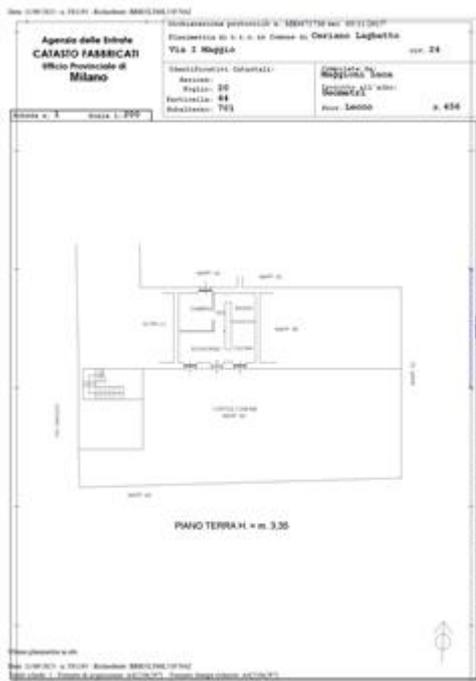


CONSISTENZA:

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
appartamento	49,00	x	100 %	=	49,00
Totale:	49,00				49,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/07/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1203/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 49, piano primo di casa di corte, ingresso/soggiorno/cucina, bagno, camera, ripostiglio e balcone., 1

Indirizzo: Via I MAGGIO, 24 Ceriano Laghetto, MB

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.500,00 pari a 511,36 Euro/mq

Valore Ctu: 37.675,86 pari a: 856,27 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 681,82 Euro/mq

Distanza: 23.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/06/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1200/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 122, al PT soggiorno, cucina e bagno. Al P1 due camere. Oltre porzione di cortile e sottotetto non abitabile., 1

Indirizzo: Via I° maggio , 34 Ceriano Laghetto, MB

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.500,00 pari a 553,28 Euro/mq

Valore Ctu: 90.000,00 pari a: 737,70 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 67.500,00 pari a: 553,28 Euro/mq

Distanza: 82.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/12/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 14/2010

Descrizione: Appartamento di mq. 66, fabbricato di tipo a corte, ingresso/soggiorno al piano primo oltre camera da letto e servizio igienico al piano secondo/sottotetto, tra loro collegati da una scala interna., 1

Indirizzo: Via I° Maggio, 25 Ceriano Laghetto, MB

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 348,48 Euro/mq

Valore Ctu: 150.000,00 pari a: 2.272,73 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 29.000,00 pari a: 439,39 Euro/mq

Distanza: 82.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/02/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 270/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 68,30, 3 locali, bagno, cantina e box., 1

Indirizzo: Via San Francesco, 18 Ceriano Laghetto, MB

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.500,00 pari a 727,94 Euro/mq

Valore Ctu: 87.864,00 pari a: 1.292,12 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 49.500,00 pari a: 727,94 Euro/mq

Distanza: 112.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1556/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 34, piano terra, un locale oltre il servizio., 1

Indirizzo: Via G. MAZZINI, 16 Ceriano Laghetto, MB

Superfici principali e secondarie: 33

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.150,00 pari a 489,39 Euro/mq

Valore Ctu: 30.600,00 pari a: 927,27 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.500,00 pari a: 651,52 Euro/mq

Distanza: 114.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Si è provveduto a scaricare le aggiudicazioni in asta di unità immobiliari poste nella stessa zona dove è ubicato il bene oggetto di stima, che essendo zona centrale le costruzioni sono di tipologia simile e della stessa epoca di realizzazione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili".

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	22.500,00	16.150,00
Consistenza	49,00	44,00	33,00
Data [mesi]	0	77,00	75,00
Prezzo unitario	-	511,36	489,39

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	489,39	489,39

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Prezzo	22.500,00	16.150,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	2.446,97	7.830,30
Prezzo corretto	24.946,97	23.980,30

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **24.463,64**

Divergenza: 3,87% < %

Si specifica che tra i comparabili sono stati esclusi quelli con caratteristiche differenti per metratura o tipologia. I prezzi marginali non sono stati indicati perchè nessun bene possiede caratteristiche che lo distinguono dagli altri, tutti inseriti in fabbricati con caratteristiche correnti.

L'uniformità dei modelli permette il risultato della divergenza riferita tra il valore medio e i comparativi è risultato pari al 3,87% e nelle valutazioni è raccomandabile una divergenza entro il 10%, quindi soddisfacente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,00 x 499,26 = **24.463,64**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.463,64**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.463,64**

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, quando presenti.

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 Ceriano Laghetto

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	49,00	0,00	24.463,64	24.463,64
				24.463,64 €	24.463,64 €

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: **€. 24.463,64**

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: **€. 24.463,64**

data 14/11/2023

il tecnico incaricato
Nicoletta Berardi