



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 61/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV S.r.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:

Dott. CIRO FIORE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Vincenzo De Sena**

CF:DSNVCN48P05F924Y

con studio in USMATE VELATE (MB) Via Stazione 32

telefono: 039672356

fax: 0398942011

email: v.desena@virgilio.it

PEC: vincenzo.desena@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CARNATE Via Edison 3, quartiere stazione, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento sito al piano rialzato di un edificio di 4 piani fuori terra , senza ascensore, con annesso vano cantina al piano cantinato.

L'appartamento è composto da camera, soggiorno, cucinino, bagno, balcone.

Sviluppa una superficie di mq. 54 circa; la cantina sviluppa una superficie di mq. 4 circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 157 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Edison 3, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: appartamento: corridoio comune, proprietà terzi, cortile comune, vano scala e corridoio comune Cantina: muro perimetrale, vano cantina proprietà terzi, corridoio del cantinale da cui si accede, vano cantina proprietà terzi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>55,00 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>€. 77.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 77.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/01/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **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 **volontaria** attiva, iscritta il 13/08/2008 a MILANO 2 ai nn. 27950, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 172500,00.

Importo capitale: 115000,00.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 20/02/2024 a MILANO 2 ai nn. 14610, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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: **€. 1.500,00**

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:

##### **Spese condominiali**

Si ricorda che l'art. 63 disp. att. cc. Stabilisce che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

L'importo delle spese condominiali ed in particolare alle spese insolute nell'ultimo biennio va attentamente verificato.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2008), con atto stipulato il 29/07/2008 a firma di Notaio DE Giovanni ai nn. 239676/14419 di repertorio, trascritto il 13/08/2008 a MILANO 2 ai nn. 110360/62582

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di successione ( fino al 29/07/2008), con atto stipulato il 10/01/2007 a firma di Agenzia Territorio ai nn. 72/235 di repertorio, trascritto il 26/08/2009 a MLANO 2 ai nn. 71204.

Atto per causa di morte di Colombo Giulio

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

N. 1/67.

L'immobile è stato costruito ante 1 settembre 1967

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN CARNATE VIA EDISON 3, QUARTIERE STAZIONE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARNATE Via Edison 3, quartiere stazione, della superficie commerciale di **55,00**

mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento sito al piano rialzato di un edificio di 4 piani fuori terra , senza ascensore, con annesso vano cantina al piano cantinato.

L'appartamento è composto da camera, soggiorno, cucinino, bagno, balcone.

Sviluppa una superficie di mq. 54 circa; la cantina sviluppa una superficie di mq. 4 circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 157 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Edison 3, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: appartamento: corridoio comune, proprietà terzi, cortile comune, vano scala e corridoio comune Cantina: muro perimetrale, vano cantina proprietà terzi, corridoio del cantinale da cui si accede, vano cantina proprietà terzi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 m

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno con vetri semplici

nella media 

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

Degli Impianti:

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

nella media 

conformità: rispettoso normativa vigente

*termico*: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: rispettoso normativa vigente

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	54,00	x	100 %	=	54,00
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>58,00</b>				<b>55,00</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: 13/10/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 802/2012

Descrizione: Appartamento: mq. 46, 2 locali e servizi con balcone, compreso cantina., 1

Indirizzo: Via Tommaso Edison, 1 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 88.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 49.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 62.00 m

Numero Tentativi: 3

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/01/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 785/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 62, piano primo, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e servizio igienico., 1

Indirizzo: Via G. Galilei, 4 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 68.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/09/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1268/2012

Descrizione: Villa singola: mq. 605, su 3 piani f.t., 6 locali oltre cucina e servizi al piano rialzato/1°, vani accessori, cantina, locale caldaia, lavanderia al piano terra, locali accessori e servizi al piano sottotetto, box doppio e ripostiglio; a giardino di pertinenza., 1

Indirizzo: Via Edison, 10 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 420.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 422.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 420.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 75.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/04/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 201/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 158,93, piano secondo, oggetto di parziale ristrutturazione con lavori parzialmente conclusi di divisione in due unità autonome (sub. 722 soggiorno con cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone; sub. 721 ampio ingresso, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone)., 1

Indirizzo: Via Galileo Galilei, 10 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 111.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 147.871,88 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 148.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 77.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/11/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 750/2012

Descrizione: APPARTAMENTO di mq. 72, piano secondo, tre locali più servizi, annesso vano cantina. , 1

Indirizzo: Via Buonarroti, 2 Carnate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 93.00 m  
Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 14/03/2017  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1138/2014  
Descrizione: Appartamento di mq. 83,74, P.4<sup>o</sup>, tre locali, cucina, bagno, balcone e cantina di mq. 2,66., 1  
Indirizzo: Via Michelangelo Buonarroti, 2 Carnate, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 62.300,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 76.539,74 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 55.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 93.00 m  
Numero Tentativi: 1

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 1.400,00 = **77.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 77.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 77.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

### Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere, dunque, una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

### **Dati immobiliari**

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

### ***Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:***

- Il sopralluogo e la verifica del rispetto delle normative sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- Le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibili agli atti;
- Non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti

dagli effetti di terremoti;

- Non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- Non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- Non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- La stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. L'analisi catastale ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di ipoteca e definizione del valore di garanzia.

I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dell'ufficio tecnico. Lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative nonché per problematiche dovute a liti tra esecutato e terzi, confinanti, condomini non riscontrabili dalla documentazione allegata agli atti.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	55,00	0,00	77.000,00	77.000,00
				<b>77.000,00 €</b>	<b>77.000,00 €</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: **€. 77.000,00**

#### 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: **€. 77.000,00**

data 21/01/2025

il tecnico incaricato  
Vincenzo De Sena