



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 846/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**G.B. MARENZI S.R.L.**

DEBITORE:

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

GIUDICE:

**Dr. Ambrosio F.**


CUSTODE:

**Dr. Falco F.**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Walter Polloni**

CF: PLLWTR62B11I625X

con studio in SEREGNO (MB) Via Correnti, 62

telefono: 0362238413

fax: 0362238413

email: [walter@studiopolloni.com](mailto:walter@studiopolloni.com)

PEC: [walter.polloni@geopec.it](mailto:walter.polloni@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 846/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CAPONAGO via Pellico 10, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

appartamento al primo piano composto da soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e balcone al secondo piano sottotetto non abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 342 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 04, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: VIA SILVIO PELLICO N. SC , piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: area giardino su tre lati, proprietà terzi e vano scala.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

**A.1** box singolo, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 342 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 15, classe 03, consistenza 15 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA SILVIO PELLICO N. SC , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi, terrapieno su due lati, corsello box.

**A.2** cantina, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 342 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 3, classe 04, consistenza 3 mq, rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: VIA SILVIO PELLICO N. SC , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi su tre lati e corridoio comune.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,20 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 200.437,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 200.000,00

trova:

Data della valutazione:

07/11/2023

### **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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/11/2021 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Monza ai nn. 5901 di repertorio, trascritta il 05/01/2022 a Milano 2 ai nn. 532/355, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ordinanza di di divisione ai sensi degli Art. 1113 e 2646 del C.C. , stipulata il 31/07/2023 a firma di tribunale di Monza ai nn. 846 di repertorio, trascritta il 08/08/2023 a Milano 2 ai nn. 115892/81587, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	191,32
Ulteriori avvertenze:	

le spese sono indicative e vanno verificate con l'amministratore in carica al momento della vendita.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/05/2000 a firma di dr. Paolini L. ai nn. 115682 di repertorio, trascritto il 24/05/2000 a Milano 2 ai nn. 48631/33145

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **83/98** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione, presentata il 23/10/1998 con il n. 11006/98 di protocollo, rilasciata il 23/02/1999, agibilità del 19/05/2000 con il n. 4312/00 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: costruzione e demolizione tavolati interni (normativa di riferimento: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere edili per il ripristino dello stato dei luoghi / tecnico per pratica comunale minimo: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN CAPONAGO VIA PELLICO 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAPONAGO via Pellico 10, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

appartamento al primo piano composto da soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e balcone al secondo piano sottotetto non abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 342 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 04, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: VIA SILVIO PELLICO N. SC , piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: area giardino su tre lati, proprietà terzi e vano scala.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza/Vimercate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 15	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

edificio con struttura portante in travi-pilastri in cemento armato, solette in latero cemento, facciata intonaco civile tinteggiato, serramenti in legno con vetri doppi persiane, copertura a falde in latero cemento manto in coppi, impianto riscaldamento autonomo, citofono, TV, pavimento in ceramica, porte interne in legno tamburate.



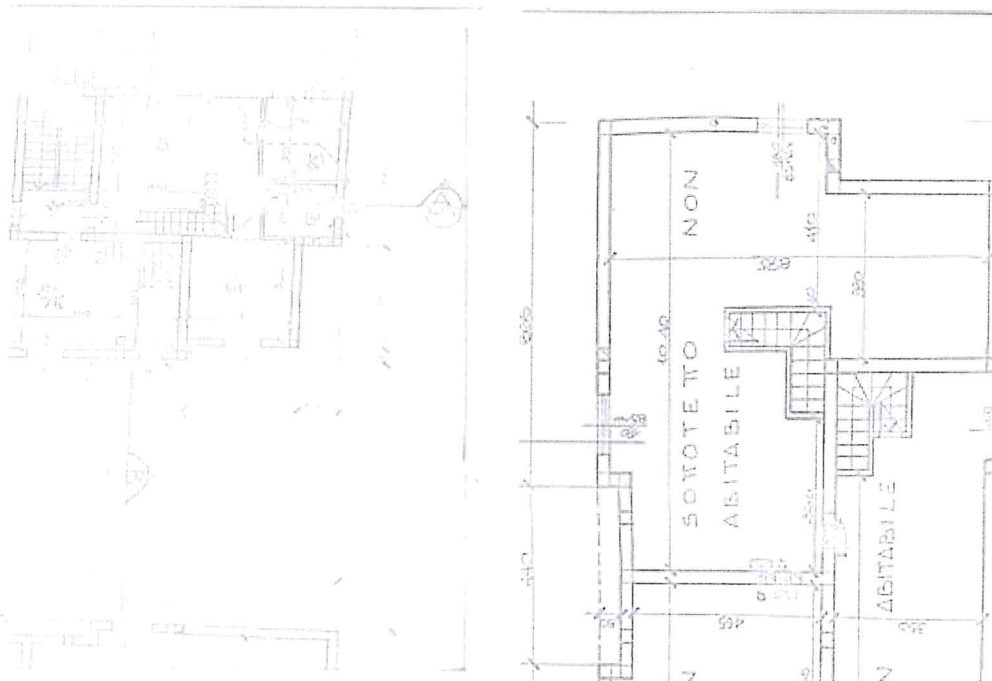
CONSISTENZA:

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	70,00	x	100 %	=	70,00
balcone	12,00	x	50 %	=	6,00
sottotetto	72,00	x	35 %	=	25,20
<b>Totale:</b>	<b>154,00</b>				<b>101,20</b>



**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 342 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 15, classe 03, consistenza 15 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA SILVIO PELLICO N. SC , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi, terrapieno su due lati, corsello box.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	15,00	x	50 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>7,50</b>



**cantina**, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 342 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 3, classe 04, consistenza 3 mq, rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: VIA SILVIO PELLICO N. SC , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi su tre lati e corridoio comune.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	5,00	x	30 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>5,00</b>				<b>1,50</b>





## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/10/2022

Fonte di informazione: pubblico registro immobiliare

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via pellico 10 caponago

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 27

Prezzo: 260.000,00 pari a 2.222,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/05/2021

Fonte di informazione: pubblico registro immobiliare

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via pellico 10 caponago

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 30

Prezzo: 245.000,00 pari a 2.041,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	260.000,00	245.000,00
Consistenza	110,20	117,00	120,00
Data [mesi]	0	13,00	30,00
Prezzo unitario	-	2.222,22	2.041,67
locali	3,00	4,00	4,00
area giardino	0,00	1,00	1,00
esposizione	1,00	2,00	2,00
piano	2,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,33	866,67	816,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.041,67	2.041,67
locali		20.000,00	20.000,00
area giardino		20.000,00	20.000,00
esposizione		15.000,00	15.000,00
piano		15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	--	---------------	---------------

Prezzo	260.000,00	245.000,00
Data [mesi]	11.266,67	24.500,00
Prezzo unitario	-13.883,33	-20.008,33
locali	-20.000,00	-20.000,00
area giardino	-20.000,00	-20.000,00
esposizione	-15.000,00	-15.000,00
piano	15.000,00	15.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>217.383,33</b>	<b>209.491,67</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **213.437,50**

Divergenza: 3,63% < 5%

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione,*

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	101,20	x	1.936,82	=	<b>196.006,13</b>
Valore superficie accessori:	9,00	x	1.936,82	=	<b>17.431,37</b>
					<b>213.437,50</b>

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamento/verifica impianti minimo	-3.000,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 210.437,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 210.437,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Polo catastale di Seregno, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Caponago, agenzie: Vimercate, osservatori del mercato immobiliare Agenzie e informazioni sul web, ed inoltre: quotidiani e riviste specializzate nel settore

## 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	101,20	9,00	210.437,50	210.437,50
				<b>210.437,50 €</b>	<b>210.437,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 200.437,50**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 437,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 200.000,00**

data 07/11/2023

*Prezzo San 200.000,00  
Offerta minima 150.000,00*

il tecnico incaricato  
Walter Polloni