



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

114/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2025

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 114/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SOLARO Piazza Grandi 48/F, quartiere Villaggio Brollo, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo di un complesso residenziale di ampia dimensione, composto da soggiorno, cucina, n. 2 camere e n. 2 bagni oltre terrazzo al piano e porzione di cantina al piano secondo sotterraneo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S2, scala F, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 19 sub. 89 (catasto fabbricati), scheda 5/01/1995 A00024, categoria A/3, classe 5, consistenza 107 mq, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Piazza Grandi, 48/F, piano: 1-S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in senso orario da nord dell'appartamento: cortile comune, altra unità immobiliare, piazza grandi, altra unità immobiliare, vano scala comune. in senso orario da nord della cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1995.

A.1 cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.175,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.175,12
Data della valutazione:	14/01/2025

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 **volontaria**, stipulata il 10/07/2019 a firma di Notaio D. Mascagni ai nn. 528/408 di repertorio, iscritta il 18/07/2019 a Milano 2 ai nn. 95251/17712, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia dell'atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 200.000.

Importo capitale: € 100.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/02/2024 ai nn. 1678/2024 di repertorio, trascritta il 05/03/2024 a Milano 2 ai nn. 27456/19649, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento del Tribunale di Monza

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: €. 1.600,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 6.145,00

Ulteriori avvertenze:

Il condominio è amministrato dallo studio Ge.Co. di Dalla Bona Via Tonale, 3 Paderno Dugnano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/11/1999), con atto stipulato il 03/11/1999 a firma di Notaio G. Mantelli ai nn. 193365/12610 di repertorio, trascritto il 12/11/1999 a Milano 2 ai nn. 107555/73031.

Il titolo è riferito solamente a intera quota del bene.

Con il presente atto la società Costruzioni Edil-Sae S.r.L. , impresa realizzatrice del complesso, vendeva alla sig.ra Ferraioli Annamaria.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione complesso misto: residenziale e commerciale, rilasciata il 29/04/1995 con il n. 66/91 di protocollo

Variante alla C.E. 91/66 N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne ed esterne, rilasciata il 30/04/1992 con il n. 66/91 di protocollo, agibilità del 29/04/1996 con il n. 96/04 di protocollo.

L'agibilità è stata rilasciata per mezzo del silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva una piccola difformità che consiste nella diversa posizione dell'ingresso al ripostiglio

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- cila e sanzione: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aggiornamento della planimetria catastale

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Docfa e n. 1 diritti di registrazione: €350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SOLARO PIAZZA GRANDI 48/F, QUARTIERE VILLAGGIO BROLLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOLARO Piazza Grandi 48/F, quartiere Villaggio Brolo, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo di un complesso residenziale di ampia dimensione, composto da soggiorno, cucina, n. 2 camere e n. 2 bagni oltre terrazzo al piano e porzione di cantina al piano secondo sotterraneo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S2, scala F, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 19 sub. 89 (catasto fabbricati), scheda 5/01/1995 A00024, categoria A/3, classe 5, consistenza 107 mq, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Piazza Grandi, 48/F, piano: 1-S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in senso orario da nord dell'appartamento: cortile comune, altra unità immobiliare, piazza grandi, altra unità immobiliare, vano scala comune. in senso orario da nord della cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1995.





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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m.
superstrada distante 1 km
autostrada distante 5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno e vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in autobloccante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in stucco spatolato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento per esterni. necessita manutenzione	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>ascensore</i> : a fune conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in dalla rete comunale conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni alluminio conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : 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*

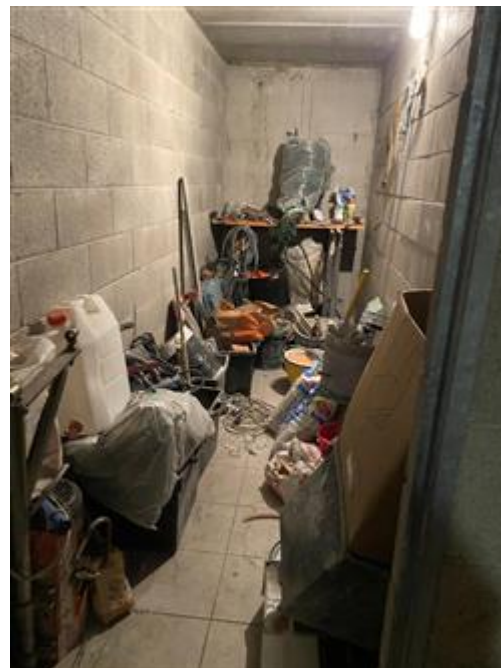
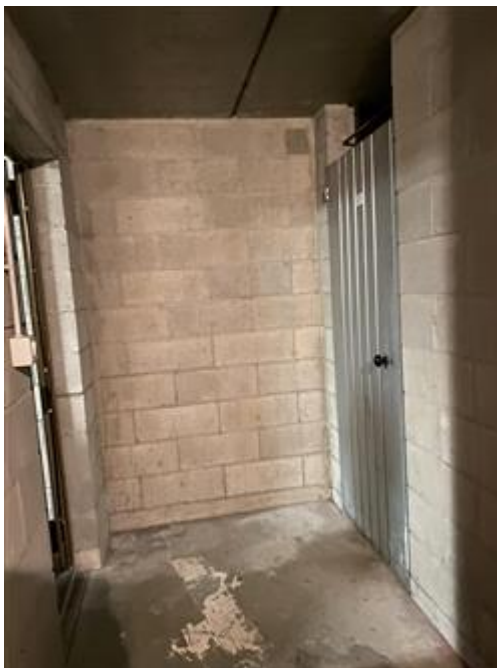
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	107,00	x	100 %	=	107,00
Totale:	107,00				107,00



ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	5,00				5,00





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: 03/02/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 292/2016

Descrizione: appartamento di 55 mq al secondo piano, composto da 3 locali oltre servizi, con cantina, 1

Indirizzo: Piazza Grandi 48/f Solaro, MI

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 636,36 Euro/mq

Valore Ctu: 59.500,00 pari a: 1.081,82 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.468,75 pari a: 608,52 Euro/mq

Distanza: 5.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/05/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1639/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 180, 7,5 vani, sito ai piani III e IV, con ampio terrazzo. Oltre a cantina al piano secondo interrato.,

Indirizzo: Frazione Villaggio Brollo - Piazza Grandi, 48/F Solaro, MI

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 450,00 Euro/mq

Valore Ctu: 235.995,00 pari a: 1.311,08 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.500,00 pari a: 458,33 Euro/mq

Distanza: 5.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/12/2015

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 17/2008

Descrizione: Unità immobiliare in corso di definizione costituita da una porzione di sottotetto al piano quarto, composta da unico locale fuso di fatto con le due unità immobiliari adiacenti., 1

Indirizzo: Piazza Grandi, 48 CAP 20020 Solaro, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 2.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 27.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/01/2015

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 17/2008

Descrizione: Box auto al piano secondo interrato., 18

Indirizzo: Piazza Grandi A., 48 CAP 20020 Solaro, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 3.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 27.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/05/2015

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 17/2008

Descrizione: Unità immobiliare in corso di definizione costituita da una porzione di sottotetto al piano quarto, composta da unico locale., 6

Indirizzo: Piazza Grandi, 48 CAP 20020 Solaro, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 24.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 4.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 27.00 m

Numero Tentativi: 15

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/01/2015

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 17/2008

Descrizione: Unità immobiliare in corso di definizione costituita da una porzione di sottotetto al piano quarto, composta da unico locale., 9

Indirizzo: Piazza Grandi A., 48 CAP 20020 Solaro, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.900,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 27.00 m

Numero Tentativi: 13

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 nello stesso complesso residenziale dove è ubicato il bene oggetto di stima.

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 2
Prezzo	-	35.000,00	81.000,00

Consistenza	112,00	55,00	180,00
Data [mesi]	0	60,00	93,00
Prezzo unitario	-	636,36	450,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	450,00	450,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		35.000,00	81.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		25.650,00	-30.600,00
Prezzo corretto		60.650,00	50.400,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **55.525,00**

Divergenza: 16,90% < %

Si specifica che tra i comparabili sono stati esclusi quelli disponibili con destinazione diversa del residenziale. I prezzi marginali non sono indicativi in quanto i beni messi a confronto sono tutti molto simili e quindi con le stesse caratteristiche, della stessa epoca di realizzazione e circa con la stessa metratura. L'uniformità dei modelli permette il risultato della divergenza riferita tra il valore medio e i comparativi è risultato pari al 16% e nelle valutazioni è raccomandabile una divergenza entro il 10%, quindi non del tutto soddisfacente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	107,00	x	495,76	=	53.046,32
Valore superficie accessori:	5,00	x	495,76	=	2.478,80
					55.525,12

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.525,12**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.525,12**

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 Solaro

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	107,00	5,00	55.525,12	55.525,12
				55.525,12 €	55.525,12 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.175,12**

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: **€. 53.175,12**

data 14/01/2025

il tecnico incaricato

Nicoletta Berardi