



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

567/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DIANA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia FANTIN

CUSTODE:

Avv. Alberto BRENZONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/06/2024

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 567/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MEDA Via Roma 5, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento sito al 1 piano di un immobile di 2 piani fuori terra; l'appartamento che ha il soffitto a falde inclinate è composto da soggiorno, n.2 w.c., n.2 camere, guardaroba , cucina e un ampio terrazzo.

Le altezze dell'appartamento variano da un minimo di 1,70 a 3,10 mt.

L'appartamento sviluppa una superficie di mq.90 circa e il terrazzo mq.60 circa.

Annessi all'appartamento vi sono n.2 box con accesso da via Verdi n.2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 1.70-3,10. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 524 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: via Roma 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Appartamento: proprietà di terzi, parti comuni, mapp.489, proprietà di terzi e mapp.169. Vano scala: parti comuni al di là mapp.171 e 327, proprietà di terzi su tre lati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2002.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 489 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Via Verdi 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Quagliata Massimo E Cappello Barbara
Il box è pertinenziale all'appartamento mapp.524, sub.4

A.2 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 489 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Verdi 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Il box è pertinenziale all'appartamento fg.21 mapp.524 sub.4
- (catasto)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.700,00
Data della valutazione:	12/06/2024

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 **volontaria**, iscritta il 27/06/2007 a MILANO 2 ai nn. 99385/26661, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 528000.

Importo capitale: 240000.

Durata ipoteca: 30

ipoteca **legale**, iscritta il 06/12/2013 a MILANO 2 ai nn. 109964/19365, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 97504,14.

Importo capitale: 48752,07

ipoteca **convenzionale**, iscritta il 12/03/2019 a MILANO 2 ai nn. 31051/5393, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 81873,90.

Importo capitale: 40936,95

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, trascritta il 17/11/2023 a MILANO 2 ai nn. 155607/108859, 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2007), con atto stipulato il 22/06/2007 a firma di Notaio SCHETTINO ai nn. 69634/15453 di repertorio, trascritto il 27/06/2007 a MILANO 2 ai nn. 99384/52085.

Il titolo è riferito solamente a fg.21,mapp.489,sub.54 e sub.28, mapp.524. sub.4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **432/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio esistente, rilasciata il 14/11/2002 con il n. 27100 di protocollo, agibilità del 06/11/2007.

Variante: DIA presentata il 04/07/2007 n.264/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: apertura e chiusura finestra



Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiornamento scheda catastrale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MEDA VIA ROMA 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MEDA Via Roma 5, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento sito al 1 piano di un immobile di 2 piani fuori terra; l'appartamento che ha il soffitto a falde inclinate è composto da soggiorno, n.2 w.c., n.2 camere, guardaroba , cucina e un ampio terrazzo.

Le altezze dell'appartamento variano da un minimo di 1,70 a 3,10 mt.

L'appartamento sviluppa una superficie di mq.90 circa e il terrazzo mq.60 circa.

Annessi all'appartamento vi sono n.2 box con accesso da via Verdi n.2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 1.70-3,10. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 524 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: via Roma 5, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Appartamento: proprietà di terzi, parti comuni, mapp.489, proprietà di terzi e mapp.169. Vano scala: parti comuni al di là mapp.171 e 327, proprietà di terzi su tre lati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2002.



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 centro commerciale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

mediocre 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e parquet

al di sopra della media 

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: rispettosi normativa vigente. Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene in conto della componente impiantistica.

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: rispettoso normativa vigente. Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene in conto della componente impiantistica.

nella media 

ventilazione: pompa di calore

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	90,00	x	100 %	=	90,00
terrazzo	60,00	x	20 %	=	12,00
Totale:	150,00				102,00

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 489 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Via Verdi 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Quagliata Massimo E Cappello Barbara
Il box è pertinenziale all'appartamento mapp.524, sub.4

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	16,00				8,00

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 489 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: Via Verdi 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Il box è pertinenziale all'appartamento fg.21 mapp.524 sub.4
- (catasto)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	22,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,00	x	1.200,00	=	122.400,00
Valore superficie accessori:	19,00	x	1.200,00	=	22.800,00
					145.200,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 145.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 145.200,00

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.

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. Tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento della presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o alla regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ad eventualmente superiori a quelli indicati.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

La legge regionale 11 dicembre 2006 n.24 viene fatto divieto di provvedere alla climatizzazione estiva ed invernale di cantine, rispostigli, scale primarie e secondarie, box, garage e depositi.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Meda, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	102,00	19,00	145.200,00	145.200,00
				145.200,00 €	145.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 142.700,00**

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: **€. 142.700,00**

data 12/06/2024

il tecnico incaricato
Vincenzo De Sena

