



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 295/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO S.P.A.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Giovanetti

CUSTODE:

Dott. Aldo Polito

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Donata Paladini**

CF:PLDDNT67E71G478M

con studio in MONZA (MB) via ugolini 6

telefono: 039386951

email: donatapaladini@libero.it

PEC: donata.paladini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 295/2024

## LOTTO 1

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

**A**  
**APPARTAMENTO** a Caponago (MB), Via Cascina Bertagna 11, con superficie commerciale pari circa a **37,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento al piano terreno di due locali più servizio, con antistante portico esclusivo. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 25 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Bertagna 11, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Via Cascina Bertagna, proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>37,55 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>€. 37.500,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 37.500,00</b>        |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>28/10/2024</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**, stipulata il 28/11/2002 a firma di Notaio Averoldi , iscritta il 03/12/2002 a Milano 2 ai nn. 152287/34924, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 170.400,0; Importo capitale: 85.200,00, Durata ipoteca: 30 anni

IPOTECA **volontaria**, iscritta il 28/11/2022 a Milano 2 ai nn. 150680/30624, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Rinnovazione ipoteca volontaria; Importo ipoteca: 170.400,00, Importo capitale: 85.200,00.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO stipulato il 01/07/2019 a firma di Uff giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 7526 di repertorio, trascritto il 24/07/2019 a Milano 2 ai nn. 98241/64231, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

PIGNORAMENTO stipulato il 03/06/2024 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 5291 di repertorio, trascritto il 27/06/2024 a Milano 2 ai nn. 86560/61959, 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: **€.** 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:

L'immobile non risulta costituito in Condominio, nè esiste un Regolamento per la gestione del cortile o delle parti comuni. Attualmente risultano parcheggiate auto nella corte centrale, senza una definizione formale dei posti auto.

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

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intendono integralmente riportati. La verifica delle formalità pregiudizievoli e` stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione. I titoli richiamati e allegati alla presente relazioni si intendo qui integralmente riportati.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/2002), con atto stipulato il 28/11/2002 a firma di Notaio Averoldi ai nn. 91484/25266 di repertorio, trascritto il 03/12/2002 a Milano 2 ai nn. 152286/88352

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

DIA N. 28, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE UNITA' IMMOBILIARE PER OTTENERE 3 UNITA' RESIDENZIALI INDIPENDENTI, presentata il 23/04/2002 con il n. 5341 di protocollo.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato in atti; le informazioni riportate sono desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico, selezionata e inviata per via telematica sulla base della ricerca svolta in archivio. Si precisa che le indagini e le verifiche svolte dal CTU incaricato sono relative al solo bene oggetto di pignoramento; le verifiche sul fabbricato complessivo devono essere eventualmente effettuate su tutte le unità immobiliari che ne fanno parte. Tale adempimento coinvolge proprietà di terzi per cui sarebbe necessario il mandato dei relativi proprietari e non rientra nell'incarico affidato al Perito estimatore.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato in atti.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva circa le indicazioni urbanistiche; si rimanda eventualmente alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria

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

Apparentemente non si rilevano discrepanze tra gli atti.

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

La perizia è svolta con riserva su eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e dall'esame a vista (per la verifica puntuale dell'impiantistica sotto traccia sarebbe necessario intervenire per raggiungere le tubazioni con interventi edilizi distruttivi) oltre che sulla

funzionalità e conformità degli impianti, in quanto non si eseguono verifiche strumentali.

BENI IN CAPONAGO VIA CASCINA BERTAGNA 11

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO** a Caponago (MB), Via Cascina Bertagna 11, con superficie commerciale pari circa a 37,55 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terreno di due locali più servizio, con antistante portico esclusivo. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 25 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Via Cascina Bertagna 11, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Via Cascina Bertagna, proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre

presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento inserito in contesto di corte, all'interno della "Cascina Bertagna", in zona rurale periferica del comune di Caponago. La cascina è frazionata in diverse piccole proprietà che sono state nel tempo ristrutturate, modificate e sistemate senza un indirizzo omogeneo, pertanto la situazione generale è disordinata e presenta porzioni attualmente in condizioni di grave degrado e abbandono. L'unità immobiliare è posizionata al piano terreno ed è composta da due locali e servizio: cucina/zona giorno, camera da letto, antibagno e bagno. La porzione di portico antistante l'ingresso risulta, dall'esame degli Atti, di proprietà esclusiva, delimitata da cancelletto pedonale. Le finiture sono discrete: pavimenti in ceramica tipo gres, serramenti in legno vetrocamera con antoni, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e caloriferi, bagno completo con pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari normali.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento si presenta però in cattivo stato di manutenzione e conservazione: il plafone della camera da letto ha subito gravi distacchi di stabilità/tinteggiatura (probabilmente a causa di pregresse infiltrazioni, apparentemente risolte), la facciata sul portico presenta rigonfiamenti e distacchi della pittura per problemi di umidità, in bagno e in cucina si riscontra acqua sul pavimento, gli impianti appaiono in completo disuso. Sicuramente è necessaria la completa revisione degli impianti (elettrico, idraulico/sanitario e di riscaldamento) e la verifica dello stato degli intonaci e delle tinteggiature

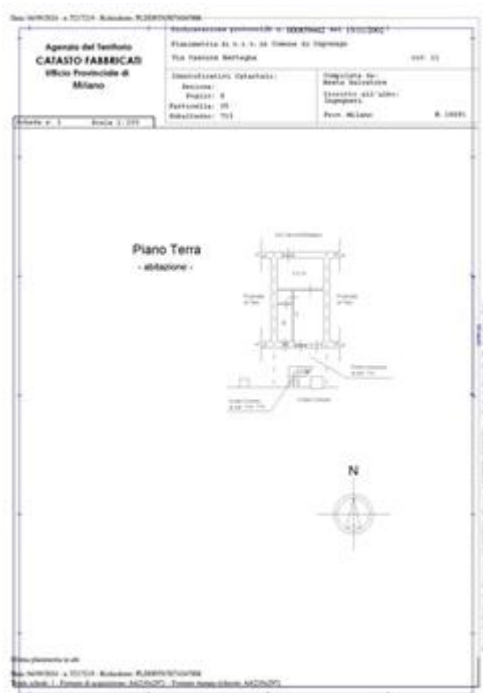


## CONSISTENZA:

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      | 32,55        | x | 100 %  | = | 32,55        |
| portico esclusivo | 10,00        | x | 50 %   | = | 5,00         |
| <b>Totale:</b>    | <b>42,55</b> |   |        |   | <b>37,55</b> |



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si fa presente che non vengono effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,... ecc. Eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione per la vendita giudiziarìa; la presente stima è stata fatta "a vista" pertanto qualsiasi problematica, non conformità o spesa extra di adeguamento che si dovesse presentare per il mancato rispetto delle Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) e riconducibile ad elementi/situazioni non riscontrabili "a vista" in fase di sopralluogo resta a carico dell'Aggiudicatario ed è ricompresa nel valore di stima.

## ULTERIORI OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e non a misura, e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- degli eventuali vizi o difetti non segnalati nella perizia, (in quanto unicamente verificabili con prove distruttive) e del mal funzionamento di impianti. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario;
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso specifiche procedure; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale nell'accesso agli atti.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.500,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è scelto come procedimento estimativo primario il metodo sintetico monoparametrico per confronto; si è pertanto comparato il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto, aventi analoghe caratteristiche funzionali e/o tecniche e/o manutentive.

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (Agenzia Entrate OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori

Come parametro fisico/metrico di confronto è stata utilizzata la superficie lorda commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e precisamente:

- superficie commerciale computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).
- superfici dei locali accessori e delle pertinenze ragguagliate secondo i coefficienti di cui al DPR 138 del 23/03/1998 e/o secondo "gli usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano" anno 2010 in base alle finiture e dotazioni impiantistiche di detti accessori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Caponago, ufficio del registro di Monza e Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Caponago

#### 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 | 37,55       | 0,00            | 37.500,00          | 37.500,00          |
|    |              |             |                 | <b>37.500,00 €</b> | <b>37.500,00 €</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: **€. 37.500,00**

**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: **€. 37.500,00**

data 28/10/2024

il tecnico incaricato  
Donata Paladini