



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 339/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Astexte Srl

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Dott. Giuseppe Bonato

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Antonio Amato Polito**

CF: MTPNTN49L24B888E

con studio in MONZA (MB) Via San Gottardo, 75

telefono: 039322454

fax: 039322454

email: [ctu.amatopolito@gmail.com](mailto:ctu.amatopolito@gmail.com)

PEC: [antonio.amatopolito@geopec.it](mailto:antonio.amatopolito@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 339/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONZA via Mentana 41, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano cortile composto da soggiorno con angolo cottura, n.3 camere, corridoio e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 171 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 mq, rendita 592,63 Euro, indirizzo catastale: VIA MENTANA 41, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Nord : ingresso comune; Est : altra proprietà; Sud: giardino comune; Ovest : cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>84,00 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>€. 136.534,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 136.534,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.

**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 16/05/2008 a firma di Notaio Ivaldi Riccardo ai nn. 235815/16634 di repertorio, iscritta il 20/05/2008 a Milano 2 ai nn. 16288, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 274.500,00.

Importo capitale: 183.000,00.

Durata ipoteca: anni 30

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/06/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1847 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Milano 2 ai nn. 75426, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo

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: **€. 1.596,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 359,00**

Ulteriori avvertenze:

N.B. al momento dell'aggiudicazione si raccomanda di consultare l'Amministratore del Condominio per aggiornare e integrare le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

Riserve, osservazioni e precisazioni:

La presente perizia include riserve: sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario; sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale; sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare; su eventuali criticità

riguardanti la staticità dell'edificio ed il contenimento energetico; I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi sempre a cura dell'acquirente/assegnatario. L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità. L'accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull'intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione. Inoltre il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie allegate alla presente relazione.

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

il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/05/2008), con atto stipulato il 16/05/2008 a firma di Notaio Ivaldi Riccardo ai nn. 235814/16633 di repertorio, trascritto il 20/05/2008 a Milano 2 ai nn. 36194

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/1984 fino al 16/05/2008), con atto stipulato il 02/05/1984 a firma di Notaio Canali ai nn. 61940 di repertorio, trascritto il 19/05/1984 a Milano 2 ai nn. 27885

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

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali.

Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

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

Licenza N. **09/1973**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova Costruzione, rilasciata il 22/01/1974 con il n. 33448/3508 di protocollo

Variante alla licenza 09/73 N. **311/1973**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione

Variante alla concessione 311/1974 N. **265/1980**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione, agibilità del 13/07/1982 con il n. 818 Reg. Cron. di protocollo

Concessione in sanatoria N. **7908/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione di magazzino in u.i. ad uso residenziale posta al piano seminterrato, rilasciata il 25/06/1997 con il n. 7908 di protocollo

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

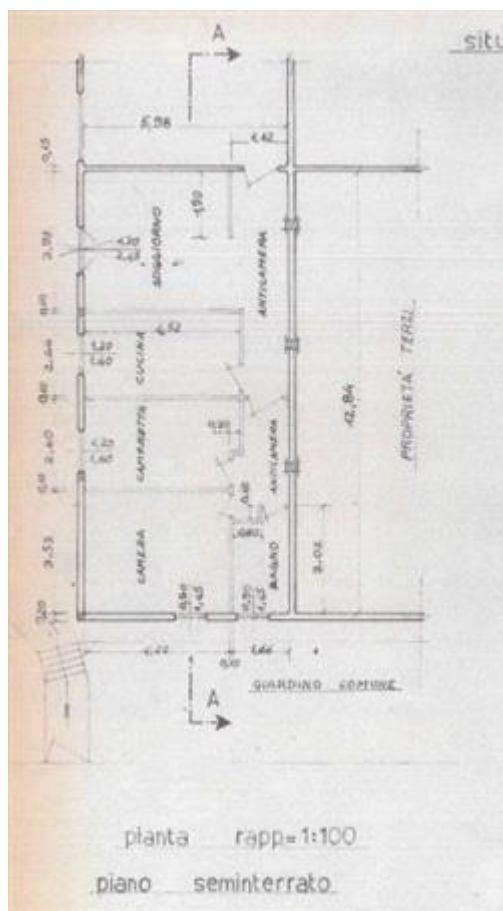
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria e demolizione del divisorio (nuova camera) realizzato nel locale soggiorno al fine di rispettare i rapporti aeroilluminante

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €1.016,00
- prestazione professionale: €1.800,00
- opere di demolizione per ripristino locale soggiorno: €3.000,00

Si precisa che il conteggio esatto degli oneri concessori viene eseguito dal tecnico comunale al momento della regolarizzazione delle opere abusive; il responsabile dell'ufficio tecnico determina, nella fase di esame della pratica edilizia in sanatoria, le opere sanabili al momento della richiesta della concessione in sanatoria.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

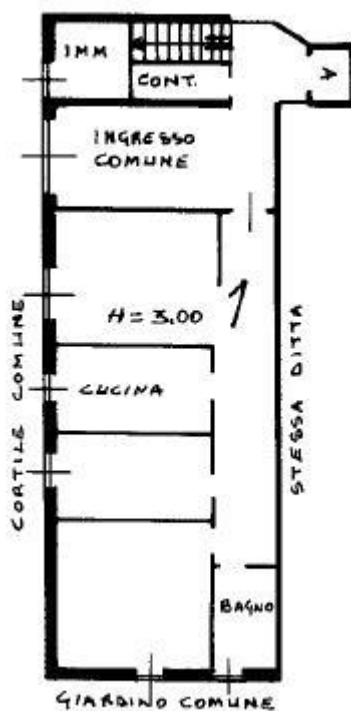
Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali : €50,00
- prestazione professionale: €400,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA MENTANA 41

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONZA via Mentana 41, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano cortile composto da soggiorno con angolo cottura, n.3 camere, corridoio e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 171 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 mq, rendita 592,63 Euro, indirizzo catastale: VIA MENTANA 41, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Nord : ingresso comune; Est : altra proprietà; Sud: giardino comune; Ovest : cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



Appartamento al piano seminterrato - quota cortile

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi.



SERVIZI

negozi al dettaglio  
farmacie  
supermercato  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m  
ferrovia distante 400 m circa  
tangenziale distante 1,5 km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno  
*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica



Degli Impianti:

*citofonico:* audio  
*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V  
*idrico:* sottotraccia  
*termico:* autonomo i diffusori sono in termosifoni in alluminio







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
soggiorno con angolo cottura	31,20	x	100 %	=	31,20
camera	10,80	x	100 %	=	10,80
corridoio	6,60	x	100 %	=	6,60
camera	13,10	x	100 %	=	13,10
camera	17,10	x	100 %	=	17,10
bagno	5,20	x	100 %	=	5,20
<b>Totale:</b>	<b>84,00</b>				<b>84,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/10/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monza via mentana n.39, in elegante e moderna palazzina di recente costruzione (del 2019), sita in posizione strategica, in quanto vi permetterà di vivere nelle vicinanze del centro st ottimo/ristrutturato

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 298.000,00 pari a 3.505,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/10/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Monza – via mentana 35 proponiamo, a pochi minuti a piedi dal centro storico di Monza e dalla stazione, una prestigiosa ed introvabile soluzione immobiliare, sita al primo piano di una signorile casa buono / abitabile

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 495.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare (16/10/2023)

Domanda: scarsa

Offerta: in esubero

Valore minimo: 1.615,00

Valore massimo: 2.225,00

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Le indagini di mercato condotte per immobili ubicati nella stessa zona, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita.

Tenuto conto di quanto evidenziato nella descrizione dettagliata delle componenti edilizie/impianti, del piano e dalla analisi di cui sopra, si ritiene congruo, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, applicare una stima pari ad €/mq 1.700,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 84,00 x 1.700,00 = **142.800,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 142.800,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 142.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base ai prezzi medi di mercato simili, siti nella medesima zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato : listino CAAM Camera di Commercio di Milano, rilevazione prezzi Agenzia del Territorio ( OMI) Osservatorio Mercato Immobiliare ed agenzie immobiliari locali.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,00	0,00	142.800,00	142.800,00
				<b>142.800,00 €</b>	<b>142.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.266,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 136.534,00**

**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 **€ 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 136.534,00

data 16/10/2023

il tecnico incaricato  
Antonio Amato Polito