



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 810/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:  
Dott. Andrea Moscardini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:  
**STEFANO PISCOPO**  
CF: PSCSFN84R28F205P  
con studio in MONZA (MB) VIA MONTE CERVINO, 16  
telefono: 00393470011605  
email: [st.piscopo@libero.it](mailto:st.piscopo@libero.it)  
PEC: [stefano.piscopo@geopec.it](mailto:stefano.piscopo@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 810/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONZA Via Luca Della Robbia 32, quartiere Cederna, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) appartamento completamente da ristrutturare posto la piano primo senza ascensore condominiale e con cortile comune così distribuito: ingresso, cucina con balcone, bagno, disimpegno, camera, soggiorno con balcone con annesso al piano primo interrato vano cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 153 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Luca Della Robbia n. 32, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: appartamento: cortile comune su due lati, in parte altra U.I.U. in parte vano scala comune per due lati. Cantina: corridoio comune, altra U.I.U., terrapieno, altra U.I.U.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>66,00 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>€. 55.965,87</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 55.965,87</b>
Data della valutazione:	<b>20/09/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
oltre a terzi senza titolo

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

#### **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 28/02/2008 a firma di Notaio Brighina Adolfo ai nn. 37908/17524 di repertorio, iscritta il 07/03/2008 a Milano 2 ai nn. 31488/7458, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale**, registrata il 25/05/2017 a Tribunale di Monza ai nn. 2540/2017, iscritta il 19/06/2017 a Milano 2 ai nn. 73459/13318, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 3.031,66

ipoteca , registrata il 06/11/2019 a Tribunale di Roma ai nn. 15044/6819, iscritta il 07/11/2019 a Milano 2 ai nn. 139034/26814, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 186.426,82.

Importo capitale: 93.213,41

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 10/12/2021 a Tribunale di Monza ai nn. 2367, trascritta il 03/02/2022 a Milano 2 ai nn. 11756/8046, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario 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: **€. 1.362,32**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.445,50**

Ulteriori avvertenze:

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

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2008), con atto stipulato il 28/02/2008 a firma di Notaio Brighina Adolfo ai nn. 37907/17523 di repertorio, trascritto il 07/03/2008 a Milano 2 ai nn. 31487/17002

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 21/06/1991 fino al 28/02/2008), con atto stipulato il 21/06/1991 a firma di Notaio Luigi Augusto Misericocchi ai nn. 46543 di repertorio, trascritto il 15/07/1991 a Milano 2 ai nn. 57777/42885

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

**A seguito di accesso atti presso il comune di Monza il tecnico comunale ha informato lo scrivente che l'immobile è stato costruito per via della legge del 27.02.1958 n. 173 pertanto in comune non risultano fascicoli edilizi.**

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura.

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

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.

Si precisa che per eventuali pratiche edilizie future bisognerà partire dalla prima scheda d'impianto catastale.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezza interna della cantina rilevata 2,17 m da scheda catastale 2,30 m, cassonetto all'interno della cantina indicato in planimetria non realizzato

Deve essere presentata pratica edilizia congiuntamente al condominio.

- decurtazione del 5% dal valore di mercato a titolo cautelativo in quanto non si può stabilire la sanabilità: €2.945,57

N.B.: si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto indicato nelle difformità edilizie  
Costi già ricompresi al punto 8.1.

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

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

BENI IN MONZA VIA LUCA DELLA ROBBIA 32, QUARTIERE CEDERNA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONZA Via Luca Della Robbia 32, quartiere Cederna, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
appartamento completamente da ristrutturare posto la piano primo senza ascensore condominiale e con cortile comune così distribuito: ingresso, cucina con balcone, bagno, disimpegno, camera, soggiorno con balcone con annesso al piano primo interrato vano cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 153 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Luca Della Robbia n. 32, piano: 1-S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: appartamento: cortile comune su due lati, in parte altra U.I.U. in parte vano scala comune per due lati. Cantina: corridoio comune, altra U.I.U., terrapieno, atra U.I.U.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,00 Km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura manuale

nella media 

*infissi esterni*: anta singola e doppi a battente realizzati in legno

scarso 

*infissi interni*: a battente realizzati in legno e vetro

scarso 

*pavimentazione interna*: realizzata in marmo

al di sotto della media 

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in legno e vetro

nella media 

*rivestimento esterno*: realizzato in mattoni paramano

nella media 

*rivestimento interno*: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica

scarso 

Degli Impianti:

-----

*antenna collettiva*: rettilinea

*citofonico*: audio

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: completamente da revisionare

*termico*: centralizzato con alimentazione in metano  
i diffusori sono in caloriferi



#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento e cantina	66,00	x	100 %	=	66,00
<b>Totale:</b>	<b>66,00</b>				<b>66,00</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: 19/09/2023

Fonte di informazione: Real Casa

Descrizione: Trilocale posto al piano secondo

Indirizzo: Via F. Brunelleschi 2

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.416,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 161.500,00 pari a 1.345,83 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/09/2023

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Quadrilocale piano terzo

Indirizzo: Via F. Brunelleschi 8

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 1.419,05 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 141.550,00 pari a 1.348,10 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/09/2023

Fonte di informazione: atto di compravendita a firma del Notaio Calesella Sergio del 29.06.22 ai nn. 37916/15322

Descrizione: appartamento al piano secondo e cantina

Indirizzo: Via Luca della Robbia n. 28

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 91.000,00 pari a 1.338,24 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 1.344,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati.

Si precisa che agli annunci immobiliari utilizzati come comparativi è stato applicato uno sconto trattativa pari al 5% a titolo cautelare in quanto nella provincia di Monza e Brianza suddetto sconto è pari al 20,10%.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,00 x 1.344,00 = **88.704,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stima di ristrutturazione calcolato con applicativo CRESME	-29.792,56

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 58.911,44**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 58.911,44**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Monza, ed inoltre: Internet

## 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	66,00	0,00	58.911,44	58.911,44
				<b>58.911,44 €</b>	<b>58.911,44 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.945,57**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.965,87**

**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: **€. 55.965,87**

data 20/09/2023

il tecnico incaricato  
STEFANO PISCOPO