



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 149/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Dott. Marco Marcandalli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/12/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Francesco Nicola Scamuzzi**

CF:SCMFNC71R07F918S

con studio in MONZA (MB) Via San Martino n. 2

telefono: 0396794962

email: f.scamuzzi@virgilio.it

PEC: francesco.scamuzzi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**Appartamento** a CESANO MADERNO, Via Udine n. 16, quartiere Villaggio SNIA, della superficie commerciale di **94,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo di un fabbricato condominiale e composto da quattro locali, cucina e servizi, con annessi due vani di cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, interno 16, ha un'altezza interna di mt. 3,15 circa (appartamento).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 41 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 100 mq, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n. 16, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze da nord in senso orario: cortile comune, appartamento di altra proprietà e scala comune, sede stradale su due lati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 1921 e il 1925.

**A.1**

**Cantina**, composta da due locali indipendenti e separati da corridoio comune che sviluppano una superficie commerciale complessiva di mq 5,80.

Identificazione catastale: come appartamento.

Coerenze e confini:

- Cantina a Nord-Ovest: cortile comune, cantine di proprietà di terzi, corridoio d'accesso e parti comuni.
- Cantina a Sud-Est: corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, sede stradale, scala comune.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>94,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>5,80 m<sup>2</sup></b>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.000,00
Data della valutazione:	08/12/2024



### 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**, con atto stipulato il 29/06/2007 a firma del Notaio Tornambè Massimiliano ai nn. 8195/4276 di repertorio, iscritta il 12/07/2007 a Milano 2 ai nn. 110107/29991, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 300.000.

Importo capitale: € 150.000.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, notificato il 28/04/2014 da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 6697 di repertorio, trascritto il 29/07/2014 a Milano 2 ai nn. 71217/49639, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, notificato il 30/01/2018 dal Tribunale di Monza ai nn. 721 di repertorio, trascritto il 06/03/2018 a Milano 2 ai nn. 29481/19896, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, notificato il 14/03/2024 dal Ufficiale Tribunale di Monza ai nn. 1539 di repertorio, trascritto il 03/04/2024 a Milano 2 ai nn. 42634/30702, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

##### 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:	€. 1.083,40
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 14.293,18
Millesimi condominiali:	78,93
Ulteriori avvertenze:	
nessuna	



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2007), stipulato il 29/06/2007 a firma del Notaio Massimiliano Tornambè ai nn. 8194/4275 di repertorio, trascritto il 12/07/2007 a Milano 2 ai nn. 110106/57680.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

(dal 25/10/1996 fino al 29/06/2007), con atto stipulato il 25/10/1996 a firma del Notaio D'Ippolito Salvatore ai nn. 127624 di repertorio, trascritto il 31/10/1996 a Milano 2 ai nn. 83387/54482.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'archivio comunale non è stata reperita la pratica edilizia originaria relativa alla costruzione del fabbricato, né sono state reperite altre pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare in oggetto. In questo caso, per la conformità urbanistica, si deve fare riferimento alla scheda catastale storica (allegata alla perizia).

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, approvato con delibera C.C. n. 7 del 10/02/2014 e successive varianti, vigente dal 18/06/2014; l'immobile ricade in Zona di interesse storico-ambientale (ISA). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 36 1.A delle NTA



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:





### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'appartamento è in stato di abbandono e non vi sono attualmente garantite le condizioni igienico-sanitarie di abitabilità (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio, Regolamento Locale d' Igiene).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni (stima).

La difformità è regolarizzabile mediante una ristrutturazione completa con sostituzione e/o rinnovo di serramenti, impianti e finiture; si è tenuto conto dei costi di regolarizzazione riducendo adeguatamente il valore di stima dell'unità immobiliare.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT, L.R. n. 12/05, DPR n. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CESANO MADERNO VIA UDINE, QUARTIERE VILLAGGIO SNIA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a CESANO MADERNO, Via Udine n. 16, quartiere Villaggio SNIA, della superficie commerciale di **94,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo di un fabbricato condominiale e composto da quattro locali, cucina e servizi, con annessi due vani di cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, interno 16, ha un'altezza interna di mt. 3,15 circa (appartamento).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 41 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 100 mq, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n. 16, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario: cortile comune, appartamento di altra proprietà e scala comune, sede stradale su due lati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 1921 e il 1925.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista esterna del fabbricato



Ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Locale



Locale

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Cucina



Bagno-wc

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area mista residenziale/produttiva (i più importanti centri limitrofi sono Seveso, Meda). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco delle Groane, Palazzo Arese Borromeo, Palazzo Arese Jacini.

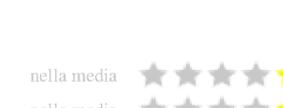
SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- campo da calcio
- centro sportivo
- polizia
- scuola elementare
- supermercato



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 1,8 km circa
- superstrada distante 4 km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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





## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato condominiale in cui è inserito l'appartamento fa parte di un insediamento di edilizia economica-popolare edificato nel terzo decennio del Novecento (tra il 1921 e il 1925) dalla Società SNIA Viscosa; nel corso degli anni questo complesso immobiliare è rimasto pressoché nelle condizioni originarie: non è stato, sostanzialmente, oggetto di interventi di rinnovo dei componenti edilizi delle parti comuni, e si presenta attualmente in avanzato stato di deperimento soprattutto in riferimento all'aspetto esterno.

Il fabbricato si articola su quattro piani fuori terra ed un piano interrato: ai piani fuori terra si trovano gli appartamenti ad uso abitazione; al piano interrato sono poste le cantine.

Lo stato di manutenzione ed uso è scadente.

All'appartamento, posto al piano secondo, si accede mediante un corpo scala comune privo di ascensore.

L'appartamento è composto da un corridoio d'ingresso, quattro ampi locali, una cucina abitabile ed un bagno/wc: la distribuzione dei locali non è funzionale poiché non sono adeguatamente disimpegnati; in particolare si segnala il fatto (negativo) che per accedere al bagno/wc occorre passare dalla cucina.

Impianti, componenti e finiture interne sono stati parzialmente rinnovati presumibilmente circa quattro/cinque decenni fa: attualmente l'appartamento è disabitato e si presenta in stato di abbandono rendendosi necessaria una completa ristrutturazione interna con adeguamento funzionale della distribuzione dei locali, rinnovo di serramenti, infissi, impianti, intonaci e finiture in genere.

Lo stato d'uso e manutenzione è dunque pessimo.

All'appartamento sono annesse due ampie cantine poste al piano interrato e caratterizzate da volte a botte con mattoni a vista.

Lo stato d'uso e manutenzione delle cantine è sufficiente.

**NB: poiché l'appartamento è disabitato e le utenze sono distaccate non è stato possibile verificare il funzionamento e la conformità degli impianti tecnologici.**

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno e vetro semplice

*infissi interni:* anta singola a battente realizzati in legno

*pareti esterne:* muratura portante in mattoni di laterizio con coibentazione inesistente, il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

*plafoni:* realizzati in intonaco civile

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

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento

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

*scaie:* interne con rivestimento in pietra naturale



pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

scarsa ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

scarsa ★★★★★★☆☆☆☆

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

scarsa ★★★★★★☆☆☆☆

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆





(scala comune condominiale)

Degli Impianti:

**elettrico:** sottotraccia, conformità: non conforme; funzionamento e conformità non verificabili

**fognatura:** a reti separate, la rete di smaltimento è realizzata in materiale non verificabile con recapito in fognatura comunale

**gas:** fuori traccia con alimentazione a metano

**idrico:** sottotraccia con alimentazione da acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in materiale non verificabile

**termico:** autonomo con alimentazione a metano, i diffusori sono termosifoni in ghisa

Delle Strutture:

**copertura:** a falde in legno

**fondazioni:** non verificabili

**strutture verticali:** muratura portante di mattoni in laterizio

**solai:** laterocemento

**travi:** costruite in misto acciaio-cemento armato

**scale interne:** a rampe parallele realizzate in cemento armato



pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆  
mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

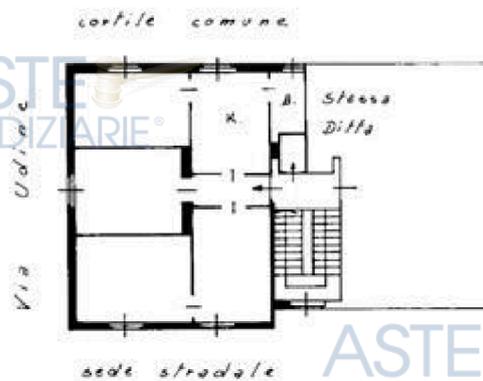


CONSISTENZA:

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	
locali di abitazione	94,20	x	100 %	=	94,20
<b>Totale:</b>	<b>94,20</b>				<b>94,20</b>



PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO



**ACCESSORI:**

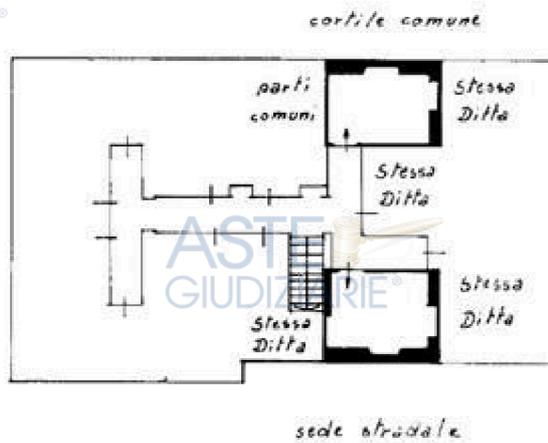
**Cantina**, composta da due locali indipendenti e separati da corridoio comune che sviluppano una superficie commerciale complessiva di mq 5,80.

Identificazione catastale: come appartamento.

Coerenze e confini:

- Cantina a Nord-Ovest: cortile comune, cantine di proprietà di terzi, corridoio d'accesso e parti comuni.
- Cantina a Sud-Est: corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, sede stradale, scala comune.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
due locali ad uso cantina	23,20	x	25 %	=	5,80
<b>Totale:</b>	<b>23,20</b>				<b>5,80</b>



PLANIMETRIA CATASTALE DELLE CANTINE



CORRIDOIO COMUNE DI ACCESSO ALLE CANTINE





CANTINA 1



CANTINA 2

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,20	x	400,00	=	<b>37.680,00</b>
Valore superficie accessori:	5,80	x	400,00	=	<b>2.320,00</b>
					<b>40.000,00</b>



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 40.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 40.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo sintetico-comparativo basato su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in loco (fabbricati SNIA) ed adattati alla situazione specifica.

In positivo si è tenuto conto, relativamente all'appartamento, della dotazione di numerosi ed ampi locali che consentiranno, a seguito di un'opportuna ristrutturazione, la realizzazione di un'abitazione funzionalmente utilizzabile e commercializzabile.

In negativo si è considerato il contesto residenziale di tipo economico-popolare con stabili in cattivo stato di uso e manutenzione nonché, relativamente all'appartamento, della necessità di una completa ristrutturazione; da segnalare negativamente anche la mancanza dell'ascensore (l'appartamento è posto al secondo piano).

La stima tiene altresì conto dell'abbondante offerta in zona di appartamenti analoghi realizzati dalla società SNIA Viscosa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno, agenzie: TEMPOCASA, osservatori del mercato immobiliare OMI-Banca dati dell'Agenzia del Territorio; Listino dei Prezzi degli immobili di Monza e Provincia edito dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, ed inoltre: immobiliare.it, borsinoimmobiliare.it, idealista.it

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,20	5,80	40.000,00	40.000,00
				<b>40.000,00 €</b>	<b>40.000,00 €</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: €. 40.000,00

**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: €. 40.000,00



data 08/12/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Francesco Nicola Scamuzzi

