



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

167/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDominio MATTEO DA CAMPIONE

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/02/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giorgio Cominoli

CF:CMNGRG49A15C228O

con studio in LISSONE (MB) Via Ada Negri, 16

telefono: 039461420

fax: 039461420

email: GIORGIO@COMINOLI.IT

PEC: giorgio.cominoli@geopec.it



tecnico incaricato: Giorgio Cominoli

Pagina 1 di 8



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2024

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

A appartamento a MONZA VIA MATTEO DA CAMPIONE 5, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento di due locali oltre servizio posto al piano terreno di fabbricato condominiale, con annessa cantina al piano -1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di >270cm. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 102 sub. 802 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 02, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA MATTEO DA CAMPIONE 5, piano: PT-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento da nord pubblica via, altra unità immobiliare, cortile interno, androne comune; della cantina da nord altre unità immobiliari, corridoio comune da cui si ha accesso

Ricongiungimento di usufrutto del 24/10/2019 [REDACTED] Voltura n 3242.1/2025
- Pratica n. MI0016534 in atti dal 16/01/2025

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.400,00
Data della valutazione:	18/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Si segnala la presenza di arredo dell'esecutato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si porta a conoscenza dell'atto del 04.02.2004 n.30994 di rep. del NOTAIO JOSE' CARBONELL con il quale è stato concesso alla INAR SRL di Lesmo IL DIRITTO DI COSTRUIRE E MANTENERE AL DI SOTTO DEL TERRENO SUL QUALE E' COSTRUITO IL FABBRICATO DI CUI E' PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO UNA COSTRUZIONE DESTINATA A BOX da cedersi con vincolo pertinenziale alle unità abitative dei fabbricati già comproprietari dell'area con manutenzione futura a carico esclusivo dei proprietari.



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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione presso U.T MILANO 2 in data 02/07/2007 ai nn.102999/27814 a garanzia di mutuo fondiario giusto atto del notaio C.Magaldi del 26.06.2007 n.3427/1642 di rep.

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione presso U.T MILANO 2 in data 27/12/2012 ai nn.128269/21707 gravante esclusivamente in capo all'usufrutto di [REDACTED] del bene pignorato come da decreto ingiuntivo del Tribunale di Sondrio del 121/12/2012 n.6470

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione presso U.T MILANO 2 in data 18/02/2014 ai nn.12850/1904 gravante esclusivamente in capo all'usufrutto di [REDACTED] del bene pignorato come da decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza del 27/01/2014 n.699

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da trascrizione presso U.T MILANO 2 in data 29.04.2024 ai nn. 55065/39705

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ipoteca conc. amministrativa/ riscossione , a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione presso U.T MILANO 2 in data 04.12.2019 nn. 150098/29060 gravante la nuda proprietà di LI JING come da iscrizione al ruolo n.15383/6819 del 02.12.2019 di Agenzia Entrate





5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 15.400,00
Millesimi condominiali:	57,8



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE.
Atto di compravendita di nuda proprietà del 26.06.2007 n.3426/1641 di rep. del NOTAIO CARLO MAGALDI trascritto a Milano 2 il 02.07.2007 ai nn.102998/53911.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PDC IN SANATORIA - N. 323 del 10.09.2007 N. 123/07, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE .
L'immobile originario è antecedente il 1967 - dalla ricerca di archivio al Comune è risultata la pratica 123/07.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: testo unico edilizia)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.
Costi di regolarizzazione:



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA MATTEO DA CAMPIONE 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA VIA MATTEO DA CAMPIONE 5, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento di due locali oltre servizio posto al piano terreno di fabbricato condominiale, con annessa cantina al piano -1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di >270cm. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 102 sub. 802 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 02, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA MATTEO DA CAMPIONE 5, piano: PT-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento da nord pubblica via, altra unità immobiliare, cortile interno, androne comune; della cantina da nord altre unità immobiliari, corridoio comune da cui si ha accesso

Ricongiungimento di usufrutto del 24/10/2019 [REDACTED] Voltura n 3242.1/2025
- Pratica n. MI0016534 in atti dal 16/01/2025

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2007.



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 Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Lissone, Veduggio al Lambro, Biassono, Villasanta, Concorezzo e Brugherio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: VICINANZE PARCO DI MONZA E VILLA REALE, CENTRO STORICO DI MONZA, CAPPELLA ESPIATORIA.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





Trattasi di appartamento di due locali oltre servizio posto al piano terreno di fabbricato condominiale, con annessa cantina al piano -1. L'unità abitativa è inserita in un fabbricato condominiale fronte strada posto direttamente in adiacenza al monumento storico della Cappella Reale Espiatoria. L'alloggio è di dimensioni molto contenute; è composto da un piccolo disimpegno di ingresso, una camera da letto, un piccolo locale cucina e un servizio igienico non finestrato. Il riscaldamento è attuato con caldaia murale autonoma e radiatori, i pavimenti sono in liste di prefinito effetto legno in tutti gli ambienti ed eccezione del bagno che presenta pavimento e rivestimento ceramico coordinato.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato, i serramenti perimetrali sono in alluminio con doppio vetro e oscuranti con persiane, i serramenti interni sono con porte tamburate a finitura laccata chiara.

E' presente una piccola cantina al piano -1

Nell'alloggio è notevole la presenza di umidità e parziale degrado originata da infiltrazioni di acqua presumibilmente di origine meteorica derivante da una discesa di scarico probabilmente condominiale. Le infiltrazioni hanno determinato anche il distacco del controsoffitto nella camera da letto e un importante danneggiamento della pavimentazione



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	36,92	x	100 %	=	36,92
cantina	3,60	x	30 %	=	1,08
Totale:	40,52				38,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/07/2016

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 130/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 102,75, piano primo, soggiorno, cucina, camera, studio, doppi servizi, disimpegno e balcone oltre cantina mq. 2,50 e box singolo mq. 13,50 al piano terra., 2

Indirizzo: Via Dante Alighieri, 28 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 195.768,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 196.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 69.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 2

tecnico incaricato: Giorgio Cominoli

Pagina 6 di 8





Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/09/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1156/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 40, Ingresso da ballatoio comune su locale ad uso cucinino (non abitabile) dal quale si accede all'ampia camera da letto con bagno cieco ad aspirazione forzata., 1

Indirizzo: Via ALESSANDRO VOLTA , 42 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.689,90 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 179.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1068/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 30,50, piano secondo, zona giorno con cucina, disimpegno e bagno., 1

Indirizzo: Via Cantù, 2 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 67.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 49.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 271.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/10/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 793/2015

Descrizione: Box singolo mq 20., 2

Indirizzo: Via Gaetano Donizetti, 8 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 16.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 333.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

38,00

x

2.800,00

=

106.400,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 106.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 106.400,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di COMUNALE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare Monza e brianza, ed inoltre: ASTE IMMOBILIARI

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	38,00	0,00	106.400,00	106.400,00
				106.400,00 €	106.400,00 €



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:

€. 106.400,00

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:

€. 106.400,00

data 18/02/2025



il tecnico incaricato
Giorgio Cominoli

