



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 390/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:



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



GIUDICE:

Dott.ssa RIZZOTTO CATERINA

CUSTODE:

Prof. ARCARI MARCO



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Arch. MANCUSO ANNA MARIA**

CF: MNCNMR60C50M140X

con studio in MONZA (MB) via Volta n.6

telefono: 0395961852

email: [architettomancuso@tiscali.it](mailto:architettomancuso@tiscali.it)

PEC: [anna.mancuso@pct.pecopen.it](mailto:anna.mancuso@pct.pecopen.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 390/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento con cantina** a CARATE BRIANZA Via Donizetti 39 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 581 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Donizetti n. 39, piano: S1 - 6 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Da Nord in senso orario: APPARTAMENTO: Via Donizetti, appartamento identificato con la lettera D, vano scala ed ascensore comuni, appartamento identificato con la lettera E. CANTINA: corridoio comune, cantinetta di pertinenza della portineria, locale caldaia e vano sollevamento acqua comuni.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 52,90 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 56.940,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 56.940,00         |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | 11/04/2025           |

### 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 11/07/2007 a firma di Notaio GUERRA Simona ai nn. 12100/6084 di repertorio, iscritta il 30/07/2007 a Milano 2 ai nn. 123317/33809, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 180.000,00.

Importo capitale: €. 120.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Annotazione n. 15958 del 18/11/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 21/09/2023 a firma di Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario di Monza ai nn. 2046 di repertorio, trascritta il 17/10/2023 a Milano 2 ai nn. 138890/96972, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - 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: €. 1.120,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 9.156,03

Millesimi condominiali: Appartamento e pertinenze 35

Ulteriori avvertenze: Spese Generali -

Dati ricevuti dall' Amministratore del Condominio via mail in data 12/03/2025 che precisa atresì per quanto riguarda le spese ordinarie annue di competenza dell'appartamento e cantina " SENZA SPESA RISCALDAMENTO IN QUANTO NON OCCUPATO". 60 Spesa asensore - 24,15 Spesa riscaldamento

quota fissa

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 11/07/2007), con atto stipulato il 11/07/2007 a firma di Notaio GUERRA Simona ai nn. 12099/6083 di repertorio, trascritto il 30/07/2007 a Milano 2 ai nn. 123316/64899

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/4 di piena proprietà e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 3/4 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Varedo il 13/12/2005 al n. 935/2005, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 28/08/2008 al n. 65941 di formalità; **a favore:** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/4 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/4 di piena proprietà; **contro** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduta il 16/09/2005, per i diritti 1/2 di piena proprietà.

(Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott.ssa GUERRA Simona, del 11/07/2007 rep. 12099/6083, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 30/07/2007 al n. 64898 di formalità.

- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. PICCALUGA Francesco, Notaio in Paderno Dugnano del 23/05/1978 rep. 7056, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 16/06/1978 al n. 25868 di formalità; **a favore:** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà; **contro** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in Milano per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di Nulla - Osta Edilizio N. 54/1956, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio ad uso abitazione , presentata il 21/12/1956, rilasciata il 08/02/1957, agibilità del 17/12/1958.

Nella documentazione ricevuta dagli Uffici Tecnici del comune non si è riscontrato il documento del rilascio della licenza edilizia e quello della concessione dell'allora abitabilità. Le date sopra indicate sono state desunte dalla prima pagina della Pratica Edilizia ricevuta dal comune ed allegata alla presente perizia.

**Quanto riportato al Punto 7.1 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 d'accesso agli atti presso gli uffici competenti. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.**

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 72 del 22.12.2022.,.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 72 del 22.12.2022 sono stati approvati gli atti relativi al Nuovo Documento di Piano, Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente PGT del Comune di Carate Brianza, divenuti efficaci con la pubblicazione sul Burl n. 20 Serie Avvisi e

Concorsi del 17.05.2023, sostituendo a tutti gli effetti i previgenti atti del P.G.T. del 2018.

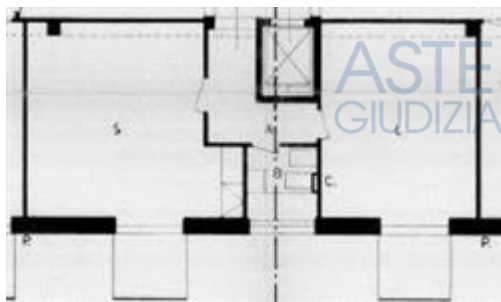
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Dalla planimetria n.4 delle P.E. allegate alla presente perizia, dove viene riportato la "PIANTA PIANO TIPO", la composizione dell'unità risulta conforme con lo stato di fatto rilevato in sede del sopralluogo



Planimetria da P.E.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza dei due pilastri posti rispettivamente nel locale soggiorno/cottura e camera da letto. Diversa conformazione del locale cantina.

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

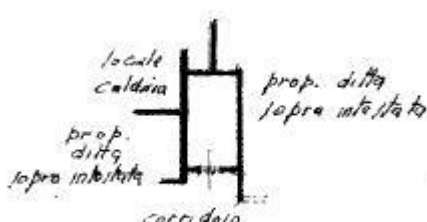
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuove schede catastali per l'unità e per la cantina: €.600,00

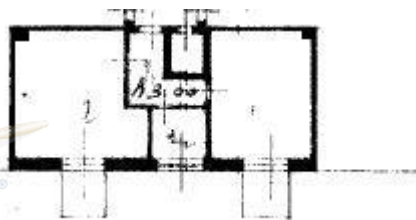
Oneri catastali compresi.



Stralcio da scheda catastale - Appartamento



Stralcio da scheda catastale - Cantina



Stato di fatto - Appartamento



Stato di fatto - Cantina

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessun dato aggiuntivo.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
Nessuna difformità..

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici, così come da obblighi di legge.

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

Costi di regolarizzazione:

- Interventi di verifica da parte di ditte abilitate ed eventuali integrazioni degli impianti con successive redazioni delle nuove certificazioni.: €.650,00

Stima dei costi eseguita con criteri di massima,

BENI IN CARATE BRIANZA VIA DONIZETTI 39

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento con cantina** a CARATE BRIANZA Via Donizetti 39 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 581 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Donizetti n. 39, piano: S1 - 6 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Da Nord in senso orario: APPARTAMENTO: Via Donizetti, appartamento identificato con la lettera D, vano scala ed ascensore comuni, appartamento identificato con la lettera E. CANTINA: corridoio comune, cantinetta di pertinenza della portineria, locale caldaia e vano sollevamento acqua comuni.



Vista esterna del complesso immobiliare



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

asilo nido  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
scuola media superiore  
municipio  
farmacie  
centro sportivo  
supermercato  
centro commerciale



#### COLLEGAMENTI

autobus distante circa 10 mt.  
superstrada distante circa 1,5 km.



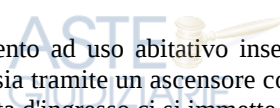
#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della presente relazione è un appartamento ad uso abitativo inserito in complesso immobiliare pluripiano. Il suo raggiungimento avviene sia tramite un ascensore con sbarco al piano sia con l'utilizzo del corpo scale interno. Varcando la porta d'ingresso ci si immette in un corridoio ad angolo dal cui corpo si possono raggiungere tutti i locali che compongono l'unità. Il primo locale è il soggiorno nel cui corpo è stata ricavata la zona cottura ed interessato dalla presenza di una





portafinestra che consente l'uscita su uno dei due balconcini dell'appartamento. A seguire troviamo il bagno di tipo finestrato, dotato di box doccia ed arredato con sanitari in ceramica color bianco. In ultimo è stata realizzata la camera da letto, anch'essa aerata da una portafinestra che consente l'uscita sul secondo balconcino dell'appartamento. A completamento della proprietà è stato realizzato un vano al piano interrato ad uso cantina. Nel complesso l'unità risulta in scarse condizioni manutentive e conservative.

Delle Componenti Edilizie:

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

*infissi esterni:* ante a battente realizzati in PVC

*infissi interni:* a battente realizzati in Legno laccato con vetro. Le porte interne presentano numerosi ammaloramenti difficilmente ripristinabili. Si ritiene che, per il normale utilizzo dell'unità, le stesse dovranno essere sostituite.

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di graniglia. La pavimentazione risulta essere, con tutta probabilità, quella originale della costruzione.

*rivestimento interno:* posto in Zona cottura realizzato in piastrelle

*rivestimento interno:* posto in Bagno realizzato in piastrelle

Degli Impianti:

*termico:* centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili.

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili.

*citofonico:* audio conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili.



Soggiorno/cottura



Soggiorno/cottura





Bagno



Bagno



Camera



Camera

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

| descrizione       | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Corridoio         | 4,40        | x | 100 %  | = | 4,40        |
| Soggiorno/cottura | 20,80       | x | 100 %  | = | 20,80       |
| Bagno             | 3,90        | x | 100 %  | = | 3,90        |
| Camera da letto   | 19,60       | x | 100 %  | = | 19,60       |
| Balconcini        | 5,20        | x | 50 %   | = | 2,60        |
| Cantina           | 6,40        | x | 25 %   | = | 1,60        |

tecnico incaricato: Arch. MANCUSO ANNA MARIA

Pagina 9 di 11

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Totale:

60,30

52,90



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### VALUTAZIONE:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

##### DEFINIZIONI:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,90 x 1.100,00 = **58.190,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.190,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.190,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione). La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti. La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di libero mercato e per vendite giudiziarie, di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, **sia positivamente, sia negativamente** sul valore del bene, stabilendo un valore al mq. pari ad €. 1.100,00. Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo in data 20/02/2025. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di on line, ufficio tecnico di Comune di Carate Brianza, agenzie della zona, ed inoltre: siti web immobiliari e riviste di settore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Arch. MANCUSO ANNA MARIA

Pagina 10 di 11

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



- 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 | 52,90       | 0,00            | 58.190,00          | 58.190,00          |
|    |              |             |                 | <b>58.190,00 €</b> | <b>58.190,00 €</b> |



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 1.250,00**

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

**€. 56.940,00**

#### 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**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 56.940,00**

data 11/04/2025



il tecnico incaricato

Arch. MANCUSO ANNA MARIA

