



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**526/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia Fantin



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:

**RENATO LO FORTE - AGGIORNAMENTO del 03/09/2025**

CF:LFRRNNT53B16L583O

con studio in MONZA (MB) VIA BORGAZZI, 9

telefono: 039389951

fax: 039389951

email: geomloforterenato@virgilio.it

PEC: renato.lo.forte@geopec.it



tecnico incaricato: RENATO LO FORTE - AGGIORNAMENTO del 03/09/2025

Pagina 1 di 8





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 526/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CERIANO LAGHETTO Via Volta 16, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di:

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

appartamento in stabile condominiale, con ascensore, ubicato al 5 piano, composto da corridoio di ingresso, locale soggiorno, cucina, camera, bagno e ampio balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 545 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta 8, piano: 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: appartamento di terzi, pianerottolo comune, altro appartamento di terzi, cortile comune

si segnala che sulla scheda catastale il numero civico non è indicato correttamente . Il civico corretto è il n. 16

L'intero edificio sviluppa 7 piani, .

#### **A.1 box singolo**, composto da box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 545 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: Via Volta 8, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: autorimessa di terzi, corridoio comune, altra autorimessa di terzi, cortile di accesso

si segnala che sulla scheda catastale il numero civico non è indicato correttamente . Il civico corretto è il n. 16

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**75,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:

**9,00 m<sup>2</sup>**

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

**€. 109.200,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 109.200,00**



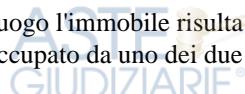
Data di conclusione della relazione:



03/09/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile risulta occupato da uno dei due debitori



### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**



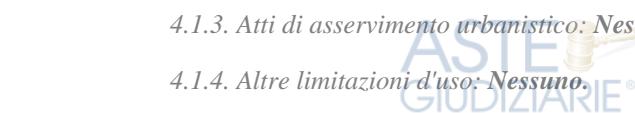
#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

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:

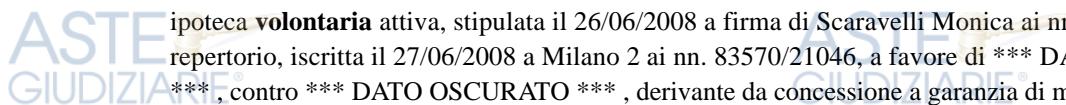
ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/06/2008 a firma di Scaravelli Monica ai nn. 36772/10703 di repertorio, iscritta il 27/06/2008 a Milano 2 ai nn. 83570/21046, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 99121 di repertorio, trascritta il 06/11/2024 a Milano 2 ai nn. 147234/103969, 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:

**€. 2.200,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

**€. 650,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€. 9.400,00**

Ulteriori avvertenze:





L'anno condominiale va dal 01/06 al 31/05 di ogni anno. L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate da parte dell'acquirente; quanto esposto ha carattere puramente indicativo ed aggiornato alla data di perizia e non considera le eventuali variazioni intervenute successivamente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/10/1998 a firma di Giovanni Roncoroni ai nn. 1226/1922 di repertorio, trascritto il 21/10/1998 a Milano 2 ai nn. 82709/59503

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche e la verifica delle conformità edilizie-urbanistiche sono riferite alle pratiche visionate. Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 164/163 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, rilasciata il 04/07/1963, agibilità del 25/05/1966

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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





BENI IN CERIANO LAGHETTO VIA VOLTA 16

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CERIANO LAGHETTO Via Volta 16, della superficie commerciale di **75,00 mq**, per la quota di:

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

appartamento in stabile condominiale, con ascensore, ubicato al 5 piano, composto da corridoio di ingresso, locale soggiorno, cucina, camera, bagno e ampio balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 545 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta 8, piano: 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: appartamento di terzi, pianerottolo comune, altro appartamento di terzi, cortile comune

si segnala che sulla scheda catastale il numero civico non è indicato correttamente. Il civico corretto è il n. 16

L'intero edificio sviluppa 7 piani,



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



## COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 m

autobus distante 200 m



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

nella media



qualità dei servizi:

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in buone condizioni, con pavimenti in ceramica e legno, serramenti ad ante con tapparelle; riscaldamento centralizzato con contabilizzatori di calore. Impianto elettrico sottottraccia. Gli impianti non sono dotati di certificazioni di conformità.





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	75,00	x	100 %
<b>Totale:</b>	<b>75,00</b>		<b>75,00</b>

**ACCESSORI:****box singolo**, composto da box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 545 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: Via Volta 8, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

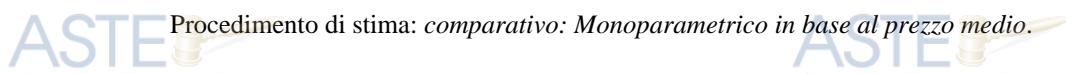
Coerenze: da nord in senso orario: autorimessa di terzi, corridoio comune, altra autorimessa di terzi, cortile di accesso

si segnala che sulla scheda catastale il numero civico non è indicato correttamente . Il civico corretto è il n. 16

descrizione	consistenza	indice	commerciale
box	12,00	x	75 %
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>		<b>9,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati Agenzia del Territorio

Descrizione: Centrale/INTERO%20CENTRO%20URBANO

Indirizzo: zona centrale



Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.550,00 pari a 1.550,00 Euro/mq



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni





al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli gli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,00	x	1.300,00	=	<b>97.500,00</b>
Valore superficie accessori:	9,00	x	1.300,00	=	<b>11.700,00</b>
					<b>109.200,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 109.200,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 109.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Nella valutazione si è adottato il procedimento estimativo sintetico di comparazione diretta del bene in oggetto con altri beni analoghi della stessa zona. I dati di comparazione sono desunti sia da listini (Banca dati OMI e bollettino di Rilevazione edito da TEMA/OSMI) che da un'analisi delle offerte commerciali di beni simili e comparabili presenti nella zona e nelle zone limitrofe, tenendo inoltre in considerazione gli andamenti del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Ceriano Laghetto, agenzie: della Zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

## DICHIAZAZIONE 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	75,00	9,00	109.200,00	109.200,00
				<b>109.200,00 €</b>	<b>109.200,00 €</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:

€. 109.200,00



**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:

€. 109.200,00



data 03/09/2025

il tecnico incaricato

RENATO LO FORTE - AGGIORNAMENTO del 03/09/2025

