



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

627/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

dott.ssa Alessandra Peronetti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Oriano Fabrizio Durante

CF:DRNRF67T03F839K

con studio in PADERNO DUGNANO (MI) Via Sant'Ambrogio n.11

telefono: 0299045291

email: durante@officinaprogettazione.it

PEC: oriano.durante@pct.pecopen.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 627/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VEDUGGIO CON COLZANO via Magenta 25, della superficie commerciale di 87,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO QUARTO, COMPOSTO DI TRE LOCALI OLTRE I SERVIZI, CON ANNESSO UN VANO CANTINA POSTO AL PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 150 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Magenta n. 32, piano: S1 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 14/10/2002 Pubblico Ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Sede MONZA (MI) Repertorio n. 90883 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 75129.1/2002 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 11/11/2002

Coerenze: in senso orario: a nord corridoio comune, vano scale e vano ascensore, ad est cortile comune, a sud muro perimetrale dello stabile, ad ovest appartamento di proprietà di terzi e prospetto su area condominiale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

B cantina, composto da unico vano ad uso deposito.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)

Coerenze: in senso orario: a nord cantina di proprietà di terzi, a est corridoio comune dal quale si accede, a sud cantina di proprietà di terzi, ad ovest area condominiale

Il CTU evidenzia che non è stato possibile visionare il locale cantina

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 87,80 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,98 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 54.884,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 54.884,00

Data della valutazione:

16/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo

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 22/10/2010 a firma di notaio ai nn. di repertorio, iscritta il 27/10/2010 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 72.000,00.
Importo capitale: € 40.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni 1 mesi

IPOTECA **legale** attiva, stipulata il 14/02/2019 a firma di Agenzia delle Entrate - riscossione ai nn. di repertorio, iscritta il 15/02/2019 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo.
Importo ipoteca: € 95.385,48.
Importo capitale: € 47.692,74

IPOTECA **volontaria** attiva, stipulata il 19/03/2009 a firma di notaio ai nn. di repertorio, iscritta il 25/03/2009 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 81.000,00.
Importo capitale: € 45.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni 1 mesi

IPOTECA **legale** attiva, stipulata il 11/12/2019 a firma di Agenzia delle Entrate - riscossione ai nn. di repertorio, iscritta il 11/12/2019 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.
Importo ipoteca: € 65.763,08.
Importo capitale: € 32.881,54

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO, stipulata il 04/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai

nn. di repertorio, trascritta il 19/01/2024 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il CTU segnala che durante il sopralluogo è stata rinvenuta targhetta con i riferimenti dell'amministratore condominiale e che tuttavia, nel ripetuto tentativo di stabilire un contatto sia telefonico che a mezzo posta elettronica, gli stessi risultavano non rintracciabili o in disuso. Pertanto non è stato possibile reperire l'ammontare delle spese condominiali per la gestione ordinaria/straordinaria ed eventuali insoluti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/10/2002 a firma di notaio ai di repertorio, trascritto il 17/10/2002 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato civile, presentata il 28/01/1964, rilasciata il 06/03/1964, agibilità del 25/11/1965

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 27 del 30.08.2013, efficace dal 28.05.2014 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 22 Serie Avvisi e Concorsi e successive rettifiche, l'immobile ricade in zona "B: insediamento residenziale esistente di completamento". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU verificava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria allegata alla concessione edilizia. In particolare il CTU riscontrava alcune difformità interne anche relative alle dimensioni planimetriche dei singoli locali, oltre che una traslazione in prospetto delle aperture di cucina e bagno. Il tutto come meglio individuato nell'elaborato di confronto sotto riportato.

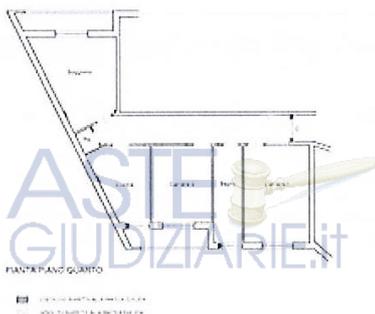
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa di € 516,00 + eventuale conguaglio ai sensi del DPR 380/2001 fino ad un massimo di € 5160,00, determinato dal tecnico comunale: € 516,00
- Costo professionista per redazione pratica in sanatoria: € 1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg



Confronto tra stato dei luoghi rilevato ed allegato grafico alla licenza edilizia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU verificava delle non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale, così come si evince dall'elaborato grafico di confronto sotto riportato.

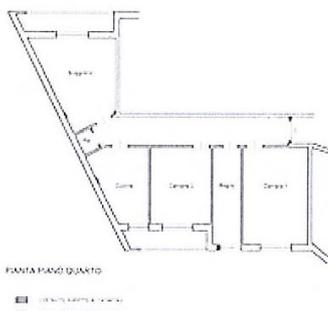
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Previa presentazione di sanatoria, aggiornamento della planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo professionista per redazione e presentazione DOCFA all'Agenzia del Territorio:
€.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



Confronto tra stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VEDUGGIO CON COLZANO VIA MAGENTA 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VEDUGGIO CON COLZANO via Magenta 25, della superficie commerciale di **87,80 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO QUARTO, COMPOSTO DI TRE LOCALI OLTRE I SERVIZI, CON ANNESSO UN VANO CANTINA POSTO AL PIANO SEMINTERRATO

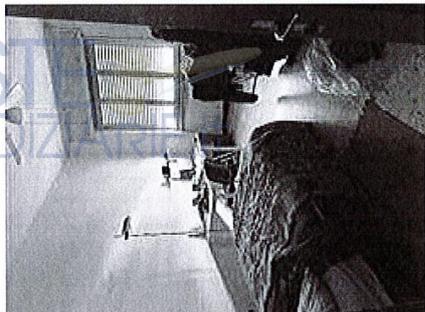
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 150 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Magenta n. 32, piano: S1 - 4, intestato a *******

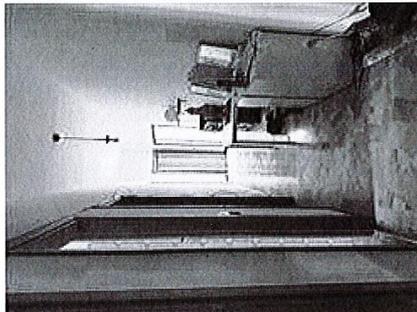
DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 14/10/2002 Pubblico Ufficiale
Sede MONZA (MI) Repertorio n. - COMPRAVENDITA Trascrizione n.
Reparto PI di Milano 2 in atti dal 11/11/2002

Coerenze: in senso orario: a nord corridoio comune, vano scale e vano ascensore, ad est cortile comune, a sud muro perimetrale dello stabile, ad ovest appartamento di proprietà di terzi e prospetto su area condominiale.

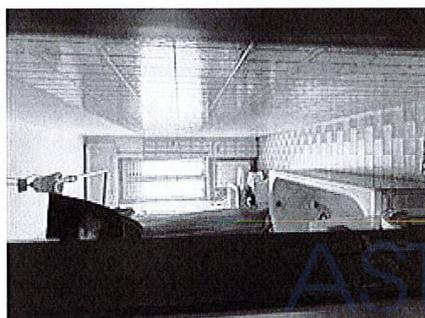
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



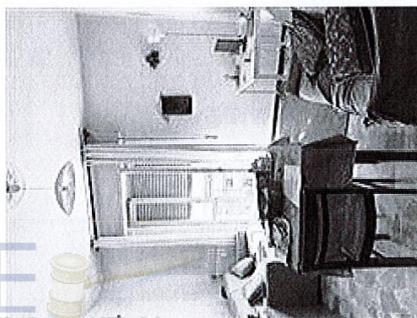
Particolare interno: camera 1



Particolare interno: disimpegno



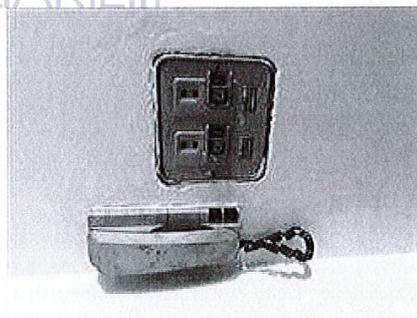
Particolare interno: bagno



Particolare interno: soggiorno



Particolare interno: cucina



Particolare impianti

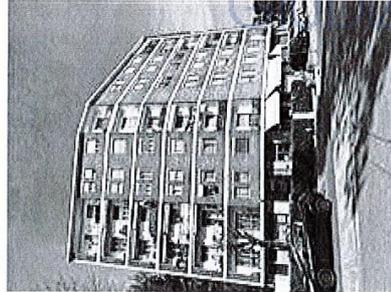
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Erba). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi

ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



Inquadrimento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno edificio condominiale

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde
supermercato

nella media ★★★★★
nella media ★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 60 mt
ferrovia distante 1,00 km
superstrada distante 2,50 km

nella media ★★★★★
nella media ★★★★★
nella media ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★★★★★
nella media ★★★★★
nella media ★★★★★
al di sopra della media ★★★★★
scarso ★★★★★
scarso ★★★★★
nella media ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato costruito a partire dall'anno 1964 situato in zona semicentrale, ben servita e in prossimità delle principali arterie di comunicazione. L'edificio presenta finiture di tipo economico e uno stato di manutenzione e di conservazione discreto. L'accesso alla scala comune avviene dal piano strada al civico 25.

Al suo interno l'appartamento, posto al piano quarto, si compone di un lungo corridoio attraverso il quale si accede al soggiorno, alla cucina, a due camere da letto, al bagno e al ripostiglio. Soggiorno e cucina sono dotate altresì di balconcino esterno, con affaccio rispettivamente verso la strada e verso il fronte interno dell'edificio. Le finiture al suo interno sono di tipo economico e lo stato di manutenzione e conservazione è scarso. Completa l'unità un vano cantina al piano interrato.

Il CTU evidenzia che alla data del sopralluogo l'impianto elettrico non era a norma e presentava in

parte anche collegamenti elettrici sopratraccia. L'unità immobiliare necessita di una ristrutturazione integrale.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno - vetro

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in marmo

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno, cucina realizzato in piastrelle di grès

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia - sopratraccia

peggiore ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio con elettrovalvole

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

citofonico: no video

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Particolari finiture



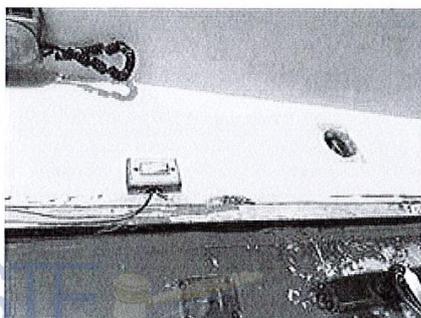
Particolari finiture



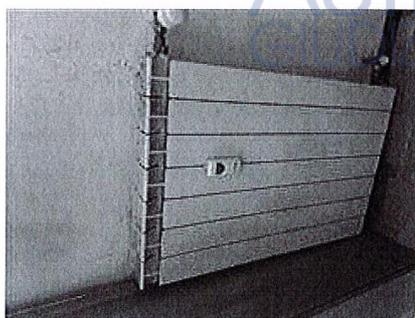
Particolari finiture



Particolari finiture



Particolari finiture



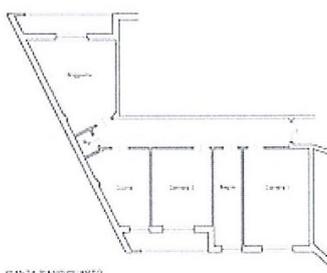
Particolari finiture

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno	18,30	x	100 %	=	18,30
ripostiglio	1,40	x	100 %	=	1,40
disimpegno	15,10	x	100 %	=	15,10
cucina	11,30	x	100 %	=	11,30
camera 1	18,20	x	100 %	=	18,20
camera 2	13,20	x	100 %	=	13,20
bagno	8,10	x	100 %	=	8,10
balconi	8,80	x	25 %	=	2,20
Totale:	94,40				87,80



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: appartamento al piano quarto

ACCESSORI:

cantina, composto da unico vano ad uso deposito.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)

Coerenze: in senso orario: a nord cantina di proprietà di terzi, a est corridoio comune dal quale si accede, a sud cantina di proprietà di terzi, ad ovest area condominiale

Il CTU evidenzia che non è stato possibile visionare il locale cantina

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina	4,90	x	20%	=	0,98
Totale:	4,90				0,98

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: 24/10/2023

Fonte di informazione: Tempocasa - Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale al piano sesto con ascensore, in buone condizioni
Indirizzo: via Magenta 25, Veduggio con Colzano (MB)
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.312,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Bilocale al piano quarto con ascensore
Indirizzo: via Magenta 25, Veduggio con Colzano (MB)
Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.000,00 pari a 985,92 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate
Valore minimo: 950,00
Valore massimo: 1.200,00
Requot - Quotazioni immobiliari
Valore minimo: 1.100,00
Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si è tenuto conto di parametri di incremento e decremento e dell'andamento poco dinamico ad oggi del mercato immobiliare. Si è tenuto in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, del contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione pessimo al suo interno, che necessita di ristrutturazione integrale. Il costo al mq è stato calcolato detraendo dal valore medio di mercato per un appartamento in quella zona ma in buone condizioni, il costo ipotetico a mq, per ogni mq di ristrutturazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,80	x	650,00	=	57.070,00
Valore superficie accessori:	0,98	x	650,00	=	637,00
					<u>57.707,00</u>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per difetto	-7,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 57.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 57.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale. E' opportuno inoltre rilevare che il mercato immobiliare negli ultimi tempi, a causa dell'andamento dei tassi di interesse e della non favorevole situazione economica ha registrato un andamento poco dinamico per cui si può ritenere che il valore degli immobili alla data di costruzione ad oggi abbia potuto subire variazioni anche apprezzabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Veduggio con Colzano, agenzie: Tempocasa, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsa immobiliare di Milano e provincia edito dall'azienda speciale della Camera di Commercio di Milano

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 DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,80	0,98	57.700,00	57.700,00
				57.700,00 €	57.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.816,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 54.884,00

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: € 54.884,00

data 16/04/2024



il tecnico incaricato
Oriano Fabrizio Durante

