



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

460/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY Spa

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Simone Romito

CUSTODE:
Avv. Alberto Brenzone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/10/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANTONIO AMATO POLITO

CF: MTPNTN49L24B888E
con studio in MONZA (MB) Via San Gottardo, 75
telefono: 039322454
fax: 039322454
email: ctu.amatopolito@gmail.com
PEC: antonio.amatopolito@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 460/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MEZZAGO via Indipendenza 85, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento, composto dal subalterno 106 e dal sububalterno 107, posto al piano primo con ingresso da un vano scala comune al piano terra. Attualmente il vano scala e l'appartamento sono allo stato rustico. Necessitano di ristrutturazione totale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 85 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 139,19 Euro, indirizzo catastale: via Indipendenza n.85 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : altra proprietà: est : altra proprietà e vano scala comune: sud : cortile comune; Ovest : altra proprietà e proprietà sub 107.
- foglio 8 particella 85 sub. 107 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 59,65 Euro, indirizzo catastale: via Indipendenza, 85, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : proprietà di terzi; est : stessa proprietà sub 106; sud : stessa proprietà sub 106 e proprietà di terzi; ovest : proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 110,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 52.450,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 44.582,50 |
| Data della valutazione: | 12/10/2021 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.

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 12/03/2007 a firma di Notaio Mauro Ruggiero ai nn. 64982/11612 di repertorio, iscritta il 22/03/2007 a Milano 2 ai nn. 43648/10313, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/09/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4680 di repertorio, trascritta il 27/10/2020 a Milano 2 ai nn. 118920/75538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di Notaio Mauro Ruggiero ai nn. 64981/11611 di repertorio, registrato il 19/03/2007 a Bergamo 2 ai nn. 3183/1T, trascritto il 18/06/2021 a Milano 2 ai nn. 43647/23281

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 01/02/1999 fino al 12/03/2007), con atto stipulato il 01/02/1999 a firma di Notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 36020 di repertorio, trascritto il 12/03/1999 a Milano 2 ai nn. 21550/15321.
Il titolo è riferito solamente a alla u.i. individuata al foglio 8 particella 85 sub. 106

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2002 fino al 12/03/2007), con atto stipulato il 17/12/2002 a firma di Notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 51692 di repertorio, trascritto il 28/01/2003 a Milano 2 ai nn. 13711/9467.
Il titolo è riferito solamente a alla u.i. individuata al foglio 8 particella 85 sub 107

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto riportato 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 di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione parere favorevole Permesso di costruire **N. 4/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione con recupero sottotetto, presentata il 12/03/2008, rilasciata il 01/09/2009.

In data 15/01/2010 il Comune di Mezzago ha emesso DINIEGO DI PERMRSSO DI COSTRUIRE in quanto sono scaduti i termini per il pagamento degli oneri di urbanizzazione così suddiviso : urbanizzazione primaria € 4.306,76 Urbanizzazione secondaria € 11.912,32 costo di costruzione € 5.453,59 corrispettivo per la monetizzazione delle aree a parcheggio €17.415,59

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: tutte le pareti, il solaio del sottotetto, i pavimenti e i rivestimenti sono stati demolite senza alcuna autorizzazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €1.000,00
- prestazione professionale: €1.200,00

Si precisa che il conteggio esatto degli oneri concessori viene eseguito dal tecnico comunale al momento della regolarizzazione delle opere abusive; il responsabile dell'ufficio tecnico determina, nella fase di esame della pratica edilizia in sanatoria, le opere sanabili al momento della richiesta della concessione in sanatoria.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi difformità edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante nuovo DOCFA e fusione dei due subalterni.

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €50,00
- prestazione professionale: €300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MEZZAGO VIA INDIPENDENZA 85

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MEZZAGO via Indipendenza 85, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

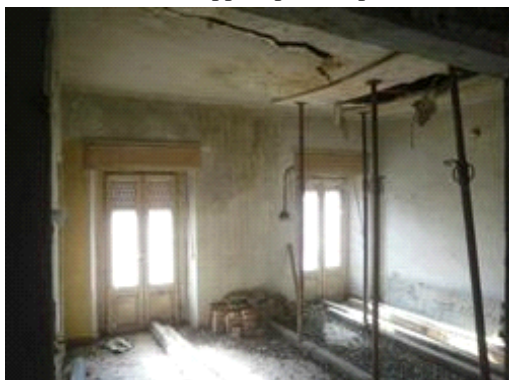
Appartamento, composto dal subalterno 106 e dal sububalterno 107, posto al piano primo con ingresso da un vano scala comune al piano terra. Attualmente il vano scala e l'appartamento sono

allo stato rustico. Necessitano di ristrutturazione totale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 85 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 139,19 Euro, indirizzo catastale: via Indipendenza n.85 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : altra proprietà: est : altra proprietà e vano scala comune: sud : cortile comune; Ovest : altra proprietà e proprietà sub 107.
- foglio 8 particella 85 sub. 107 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 59,65 Euro, indirizzo catastale: via Indipendenza, 85, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : proprietà di terzi; est : stessa proprietà sub 106; sud : stessa proprietà sub 106 e proprietà di terzi; ovest : proprietà di terzi

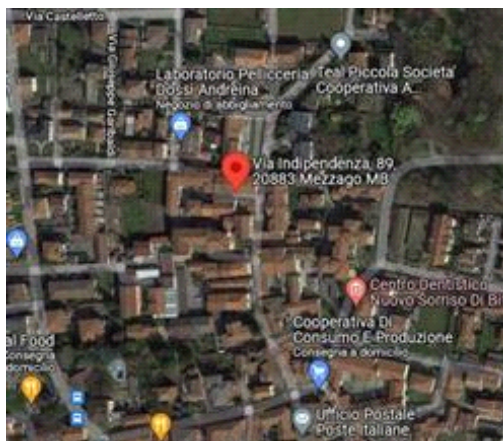
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.





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 Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km circa



autobus distante 1 km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



| | | |
|---------------------------------|--------------|---------------------|
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | molto scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

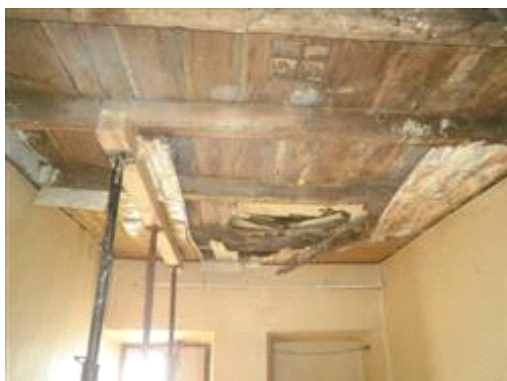
Delle Strutture:

solai: legno

pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

travi: costruite in legno

pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

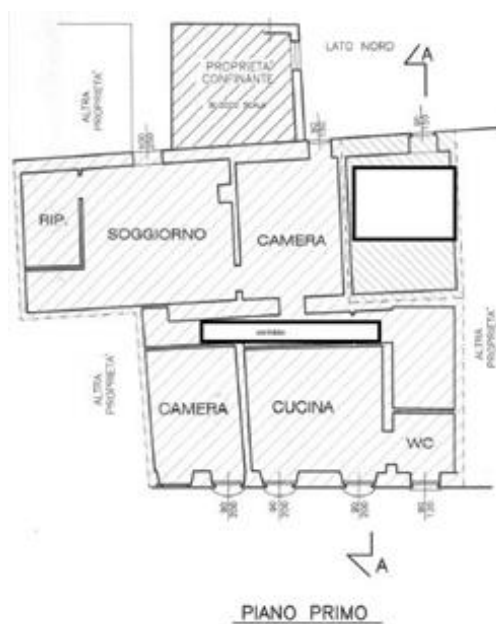


CONSISTENZA:

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 |
|---------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| intero appartamento | 110,00 | x | 100 % | = | 110,00 |
| Totale: | 110,00 | | | | 110,00 |



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: 06/10/2021

Fonte di informazione: Tribunale di Monza

Descrizione: Appartamento di mq. 51, monocale al piano terra, un locale, un bagno cieco e ripostiglio. Indirizzo

Indirizzo: Via Indipendenza 83 20883 Mezzago (MB)

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 431,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/10/2021

Fonte di informazione: UNICASA Srl

Descrizione: In zona centrale e adiacente a tutti i principali servizi; proponiamo in vendita rustico di 80 mq disposto su due livelli con portico e terrazzo di 24 mq ciascuno. Di proprietà giardino esclusivo di 65 mq.

Indirizzo: via Matteotti 52

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 623,76 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le indagini di mercato condotte per immobili ubicati nella stessa zona, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona prevedono per immobili nuovi/ristrutturati un range che va da un minimo di € 1.400,00 a un massimo di €1.560.00 per superficie lorda, sono da riferirsi a prezzi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita.

Tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale, ma è evidente che il fabbricato in questione è in uno stato di degrado pessimo e si calcola €800,00 al mq per una ristrutturazione normale.

La vendita all'Asta Tribunale di Monza, per fabbricati simili siti nel Comune di Mezzago, prevede un valore di € 431,00 al mq (già decurtato del 25%).

Tenuto conto di quanto evidenziato nella descrizione dettagliata delle componenti edilizie/impianti e dalla analisi di cui sopra, si ritiene congruo applicare una stima pari ad €mq 500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,00 x 500,00 = **55.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base ai prezzi medi di mercato simili, siti nella medesima zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Mezzago, agenzie: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: listino CAAM Camera di Commercio di Milano, rilevazione prezzi Agenzia del Territorio (OMI) Osservatorio Mercato Immobiliare ed agenzie immobiliari locali.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 110,00 | 0,00 | 55.000,00 | 55.000,00 |
| | | | | 55.000,00 € | 55.000,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.450,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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 **€ 7.867,50**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: € 44.582,50

data 12/10/2021

il tecnico incaricato
ANTONIO AMATO POLITO