



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 484/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

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

GIUDICE:

FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

Maria Ester Palermo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**arch. Marco Gandini**

CF: GNDMRC75L07F704B

con studio in MONZA (MB) via Mosè Bianchi 17

telefono: 039367303

email: [marco@architettogandini.it](mailto:marco@architettogandini.it)

PEC: [marco.gandini@archiworldpec.it](mailto:marco.gandini@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 484/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MONZA via Carlo Rota 62, quartiere Regina Pacis, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

appartamento in contesto condominiale con accesso da via Carlo Rota composto da due locali oltre cucina, servizio igienico e cantina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (senza ascensore), ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 282 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Rota 62 scala 2, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: via Carlo Rota, altra unità immobiliare, vano scala comune, cortile comune, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### **A.1** **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 282 sub. 14 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Carlo Rota 62, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: via Carlo Rota, altra cantina, corridoio comune, altra cantina

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>66,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2,27 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.539,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 65.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/02/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 23/09/2019, con scadenza il 15/09/2027, registrato il 23/09/2019 a Monza ai nn. 006589 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6.000,00 €/annue

#### **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 08/02/2008 a firma di notaio ai nn. 79598/11468 di repertorio, iscritta il 07/03/2008 a Milano 2 ai nn. 31237/7378, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia Mutuo.

Importo ipoteca: 247.500,00.

Ipoteca ceduta alla società con atto notaio in data 14/12/2021 rep. 14532/9587 annotato a margine dell'ipoteca stessa in data 28/12/2021 ai numeri 186596/24457

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/10/2024 a Milano 2 ai nn. 128111/90700, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

###### *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:	<b>€. 1.884,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.013,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2008), con atto stipulato il 08/02/2008 a firma di notaio ai nn. 79597/11467 di repertorio, trascritto il 07/03/2008 a Milano 2 ai nn. 31236/16888

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 08/02/2008), con atto stipulato il 23/06/1998 a firma di notaio ai nn. 187174 di repertorio, trascritto il 02/07/1998 a Milano 2 ai nn. 52765/38315

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 43, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricati, rilasciata il 24/02/1964, agibilità del 23/02/1966 con il n. 349/63 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA CARLO ROTA 62, QUARTIERE REGINA PACIS

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONZA via Carlo Rota 62, quartiere Regina Pacis, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
appartamento in contesto condominiale con accesso da via Carlo Rota composto da due locali oltre cucina, servizio igienico e cantina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (senza ascensore), ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 282 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4

vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Rota 62 scala 2, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: via Carlo Rota, altra unità immobiliare, vano scala comune, cortile comune, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### SERVIZI

farmacie

buono

supermercato

eccellente

negozi al dettaglio

buono

ospedale

eccellente

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18

buono

ferrovia distante 2

buono

autostrada distante 5

buono

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno

scarso

*infissi interni:* a battente realizzati in legno e vetro

mediocre

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco e pietra

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle in ceramica, marmette. alcune piastrelle sono danneggiate

mediocre

*plafoni:* realizzati in stabilitura. macchie di umidità nel bagno

mediocre

*portone di ingresso:* anta singola a battente

mediocre

realizzato in legno massello

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica

al di sotto della media



*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco e pietra

al di sotto della media



*rivestimento interno:* posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica

al di sotto della media



Degli Impianti:

*citofonico:* audio

al di sotto della media



*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220

al di sotto della media



*termico:* centralizzato con boiler per ACS i diffusori sono in radiatori

al di sotto della media



Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato

nella media



*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media



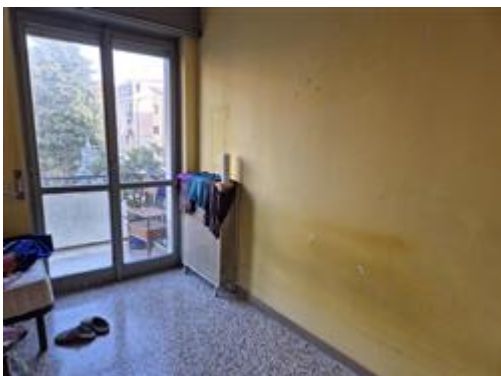
*strutture verticali:* costruite in cemento armato

nella media



*solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella media



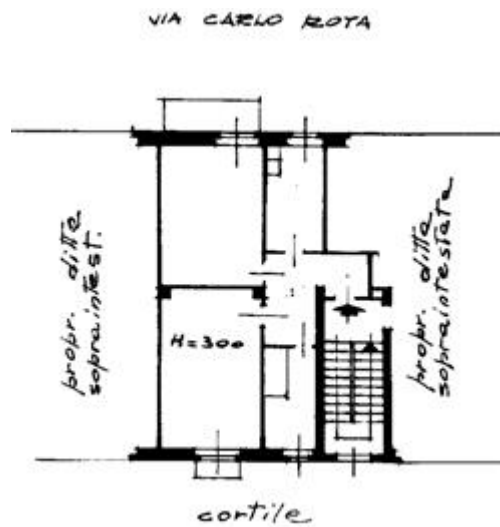


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cucina	6,34	x	115 %	=	7,29
soggiorno	16,86	x	115 %	=	19,39
camera	18,52	x	115 %	=	21,30
bagno	6,80	x	115 %	=	7,82
disimpegno	7,00	x	115 %	=	8,05
balcone	3,30	x	50 %	=	1,65
balcone	1,00	x	50 %	=	0,50
<b>Totale:</b>	<b>59,82</b>				<b>66,00</b>

**ACCESSORI:****cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 282 sub. 14 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Carlo Rota 62, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: via Carlo Rota, altra cantina, corridoio comune, altra cantina

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina di mq 4,54	4,54	x	50 %	=	2,27
<b>Totale:</b>	<b>4,54</b>				<b>2,27</b>





## 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: 11/07/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 604/2015

Descrizione: APPARTAMENTO di mq. 88, piano terra, ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere, con annessa cantina., 1

Indirizzo: Via Reina, 7 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 818,18 Euro/mq

Valore Ctu: 98.450,00 pari a: 1.118,75 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 77.000,00 pari a: 875,00 Euro/mq

Distanza: 43.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/03/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 292/2017

Descrizione: Appartamento a Monza - Via Carlo Rota n. 29 - della superficie commerciale di 84,81 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Appartamento trilocale con buona esposizione posto al sesto piano (con ascensore) ubicato in zona semicentrale. L'appartamento è composto da ingresso, cucina abitabile, tre locali, un bagno, balcone e cantina., 1

Indirizzo: Via Carlo Rota 29 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 94.000,00 pari a 1.105,88 Euro/mq

Valore Ctu: 83.606,83 pari a: 983,61 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 83.606,83 pari a: 983,61 Euro/mq

Distanza: 111.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare Garatti

Descrizione: TRE LOCALI ULTIMO PIANO

Indirizzo: Monza via Antonio Fogazzaro 7

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 134.000,00 pari a 1.654,32 Euro/mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,00	x	1.200,00	=	<b>79.200,00</b>
Valore superficie accessori:	2,27	x	1.200,00	=	<b>2.724,00</b>
					<b>81.924,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.924,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.924,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esame degli elementi caratterizzanti l'immobile, generale stato manutentivo, ubicazione agli effetti territoriali d'appartenenza, sistema viario della zona; valori medi praticati per unità immobiliari consimibili ubicati nelle vicinanze mediati con prezzi desumibili dal listino della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata aumentando del 15% quella calpestabile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Monza, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia del Territorio

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	66,00	2,27	81.924,00	81.924,00
				<b>81.924,00 €</b>	<b>81.924,00 €</b>

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 16.384,80**

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: **€. 65.539,20**

#### 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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 39,20**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.500,00**

data 05/02/2025

il tecnico incaricato  
arch. Marco Gandini