



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 418/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

DOTT.SSA MAURA SILVA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Lorella Matassini**

CF:MTSLLL60H67D969Z

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA SAINT DENIS 177

telefono: 022409987

email: [lorellamatassini\\_architetto@virgilio.it](mailto:lorellamatassini_architetto@virgilio.it)

PEC: [matassini.10375@oamilano.it](mailto:matassini.10375@oamilano.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 418/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a LESMO Via Lambro 17, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano quarto senza ascensore composto da soggiorno, due camere , cucina , bagno e cantinola al piano terra.

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

- foglio 11 particella 12 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Via Lambro 17, piano: T-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario : via Lambro , cortile comune su due lati, proprietà di terzi, vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>93,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 120.000,69</b>       |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 120.000,00</b>       |
| Data di conclusione della relazione:   | <b>17/03/2025</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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**, iscritta il 09/03/2009 a Milano 2 ai nn. 26125/4962, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 180.000.

Importo capitale: Euro 120.000.

Durata ipoteca: anni 30

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

pignoramento, stipulata il 17/08/2024 ai nn. 7451 di repertorio, trascritta il 04/09/2024 a Milano 2 ai nn. 117002/83363, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza

#### 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: **€. 4.890,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 16.194,03**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 20.683,62**

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese insolute è calcolato sulla base degli estratti conto di seguito riportati e che si allegano alla presente relazione:

- Estratto conto condomino #dato oscurato# gestione ordinaria 2024 –gestione anticipata 2024 di Euro 4.489,59 di cui Euro 2.714,73 di conguaglio 2023
- Estratto conto condomino #dato oscurato# gest. str.sgombero/trasloco alloggio #dato oscurato# di Euro 213,99
- Estratto conto condomino #dato oscurato# gest. str. redazionecomputo metrico palazzina 17 di Euro 330,54

- Estratto conto condomino *#dato oscurato#* gest. str. adeguamentoautomazione cancello carraio di Euro 178,42 di Euro 209,13
- Estratto conto condomino *#dato oscurato#* gestione straordinaria progetto imp. Elettrico di Euro 15.261,95
- Estratto conto condomino *#dato oscurato#* gestione straordinarialavori obbligatori civ. 17

Si fa inoltre presente che :

- a breve sarà approvato il preventivo spesa ordinarie 2025 e il consuntivo 2023 e 2024
- È attiva una lite nei confronti del condomino *#dato oscurato#* debitrice nei confronti del condominio per spese condominiali ordinarie e straordinarienon pagate per un importo complessivo alla data del 28.02.2025 di €10.239,17 salvo errore.
- È attiva una lite nei confronti del condomino *#dato oscurato#* debitrice nei confronti del condominio per spese condominialiordinarie e straordinarie non pagate per un importo complessivo alla datadel 28.02.2025 di € 7.897,69 salvo errore precisando che è stato concordato un piano di rientro.
- È attiva una lite nei confronti del condomino *#dato oscurato#* debitori nei confronti del condominio per spese condominialiordinarie e straordinarie non pagate per un importo complessivo alla data del 28.02.2025 di € 11.573,33 salvo errore precisando che è stato concordato un piano di rientro

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/2009), con atto stipulato il 05/03/2009 a firma di Notaio Maria Luisa Marsala Lupo Sesto Calende (VA) ai nn. 258184/5822 di repertorio, trascritto il 09/03/2009 a Milano 2 ai nn. 26124/15554

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/2002 fino al 05/03/2009), con atto stipulato il 20/11/2002 a firma di Notaio Mario Erba Monza ai nn. 75747 di repertorio, trascritto il 29/11/2002 a Milano 2 ai nn. 150345/87132

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **391** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di una palazzina, presentata il 24/12/1962 con il n. 391 di protocollo, rilasciata il 01/07/1963 con il n. 391 di protocollo, agibilità del 21/10/1964 con il n. 55 di protocollo

Autorizzazione in sanatoria N. **78/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche di facciata ed interne, presentata il 24/03/1986, rilasciata il 30/05/1997 con il n. 78/86 prot. 1433/86 di protocollo

Concessione in sanatoria N. **57/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne e di facciata considerate come ristrutturazione24/03/1986, presentata il 24/03/1986, rilasciata

il 30/05/1997 con il n. 57/86 prot. 1412 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme salvo una modestissima variazione rispetto al progetto edilizio , ovvero è stato riscontrato che la finestra del soggiorno sulla parete sud prospiciente il cortile comune risulta essere stata eseguita in corso d'opera in posizione traslata , rispetto al progetto edilizio , verso la parete d'angolo dove è presente l'altra finestra, Tale variazione coinvolge tutti gli appartamenti corrispondenti ai piani sottostanti. Il Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024 - conv. L. 105/2024) ha introdotto la possibilità di regolarizzare interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo, nonché le parziali difformità realizzate durante l'esecuzione di lavori oggetto di un titolo abilitativo. Trattasi comunque di modesta variazione non in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non comportanti modifica della sagoma, delle superfici utili e della destinazione d'uso la cui eventuale sanabilità , semmai si decidesse di richiederla ,dovrebbe essere sostenuta da tutti i condomini con ripartizione delle spese non quantificabili nella presente relazione . Qualora fosse affrontata tale problematica a livello condominiale si ribadisce che non è possibile quantificare con precisione tale eventuale spesa per ogni proprietà. Per questo motivo , oltre al fatto che si tratta di una spesa condivisa e inerente una variazione edilizia non essenziale, non si ritiene che sia influente sulla stima del presente bene.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Si fa solo presente che il numero civico risulta essere il n.17 e non il n. 7 come riportato sulla visura catastale

BENI IN LESMO VIA LAMBRO 17

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LESMO Via Lambro 17, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano quarto senza ascensore composto da soggiorno, due camere , cucina , bagno e cantinola al piano terra.

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

- foglio 11 particella 12 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Via Lambro 17, piano: T-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario : via Lambro , cortile comune su due lati, proprietà di terzi, vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Camparada; a nord: Casatenovo (LC), Correzzana; a ovest: Macherio, Triuggio; a sud e est: Arcore; a sud e ovest: Biassono). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Mellerio detta "il Gernetto", Villa Belvedere, Villa Novecento, Villa Ratti/Fenaroli, Villa Sala, fu villa Curti. Villa Rosa.

#### SERVIZI

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



#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante Mt. 800  
tangenziale distante Km 7,00  
autostrada distante Km 15,00  
autobus distante mt. 160



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano quarto senza ascensore. Si compone di corridoio d'ingresso , zona giorno con cucina e soggiorno e zona notte costituita da disimpegno ,due camere e bagno .

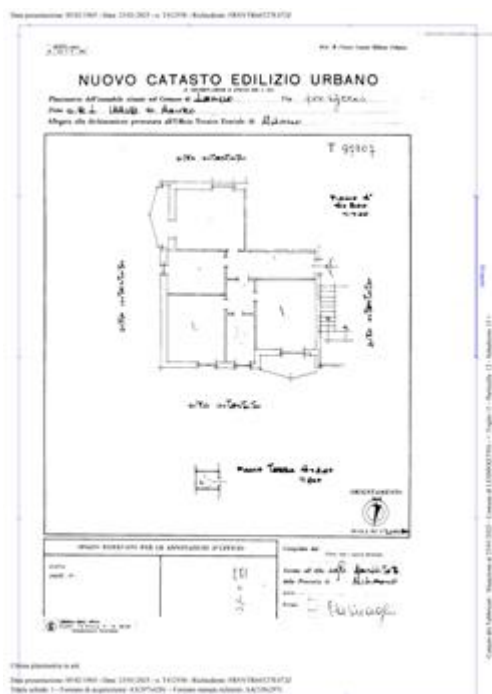
L'appartamento è altresì dotato di due balconi , uno in soggiorno l'altro nella camera matrimoniale oltre ad una cantina al piano terra.

#### 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  |
|--------------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Superficie commerciale ( catastale ) | 93,00        | x | 100 %  | = | 93,00        |
| <b>Totale:</b>                       | <b>93,00</b> |   |        |   | <b>93,00</b> |



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2025

Fonte di informazione: BorsinoPro piattaforma professionale valutazione immobili

Descrizione: Appartamento Categoria A/3 di mq 93

Indirizzo: Lesmo Via Lambro n.17  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 120.685,00 pari a 1.297,69 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'edificio in cui è situato il bene si trova in zona centrale in cui la tipologia immobiliare più diffusa è quella delle abitazioni civili e il cui livello di quotazioni residenziali ,rispetto alla media comunale ,è del -2.09 % .Per livello quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale ed è un dato indicatore del grado di attrattività della zona che risulta quindi un po' meno appetibile rispetto ad altre zone.

La superficie commerciale del bene è stata calcolata secondo i coefficienti di ragguaglio indicati nei Codici delle Valutazioni Immobiliari (editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) .In particolare la superficie utile netta calpestabile è stata calcolata al 100%,i muri perimetrali al 100% ,i muri perimetrali in comune al 50% , i terrazzi al 35% , la cantina al 25%

Il livello di quotazione tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da stimare rispetto alla sua destinazione urbanistica, in particolar modo della appetibilità del contesto e della specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento oltre che sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia,dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione , basato su criteri oggettivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche il bene è un'abitazione al piano quarto senza ascensore in buone condizioni .I pavimenti , parquet nelle camere e marmette nei corridoi , cucina e soggiorno , sono quelli originali . I rivestimenti del bagno, dotato di doccia , sono in piastrelle chiare e con i sanitari sono visibilmente molto più recenti e in buono stato, così come il rivestimento murario in cucina sempre in piastrelle. Anche i serramenti sono stati sostituiti e sono in pvc bianco con doppi vetri .

Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaietta posizionata in cucina ,i radiatori sono in ghisa.

L'edificio presenta le facciate in buono stato . Si fa presente che con S.C.I.A. n. 41549/38579 del 02/08/2024 sono stati effettuati lavori per la rimozione della copertura in eternit e posizionamento di nuova copertura .

Per le condizioni interne ed esterne descritte , in particolare l'appetibilità del contesto e la specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento unite alle caratteristiche proprie del bene tra cui il livello di piano, finiture , stato di conservazione ed esposizione , il prezzo applicato più probabile al quale l'immobile può essere venduto è pari a €/mq 1.290,00 ca

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |          |   |                   |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 93,00 | x | 1.290,33 | = | <b>120.000,69</b> |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|-------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 120.000,69</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 120.000,69</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di calcolo è basato sul “confronto diretto” che utilizza il prezzo medio di mercato di



immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lesmo, agenzie: annunci immobiliari di beni simili venduti nella stessa zona, osservatori del mercato immobiliare BorsinoPro piattaforma professionale valutazione immobili, Banche dati aziendali, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI

**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 DEI CORPI:**

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | appartamento | 93,00       | 0,00            | 120.000,69          | 120.000,69          |
|    |              |             |                 | <b>120.000,69 €</b> | <b>120.000,69 €</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: **€. 120.000,69**

**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: **€. 0,69**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.000,00**

data 17/03/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Lorella Matassini