



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 360/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Rizzotto

CUSTODE:

Dott. Cesare Lissoni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

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](mailto:ctu.amatopolito@gmail.com)

PEC: [antonio.amatopolito@geopec.it](mailto:antonio.amatopolito@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 360/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CUSANO MILANINO viale Enrico Pedretti 10, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento posto al piano terra composto da ingresso, due locali, bagno e cantina di pertinenza al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 138 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: viale Enrico Pedretti 10, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: in senso orario: cortile comune, altra u.i., altra u.i., cortile comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>35,00 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>€. 66.389,05</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.389,05</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>12/03/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:*

abitazione, stipulata il 14/07/2010 a firma di Notaio Chiodi Daelli Enrico ai nn. 175205/37831 di repertorio, trascritta il 22/07/2010 a Milano 2 ai nn. 54645/93746, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto tra vivi - costituzione di vincolo in TRUST

##### *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 06/06/2003 a firma di Notaio Roncoroni Giovanni ai nn. 72333 di repertorio, iscritta il 09/05/2023 a Milano 2 ai nn. 62371/10443, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rinnovazione ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 138.000,00.

Importo capitale: 92.000,00.

Formalità di riferimento n. 17551 del 12/06/2003

ipoteca **attiva**, stipulata il 24/03/2016 a firma di Equitalia Nord Spa ai nn. 8044/6816 di repertorio, iscritta il 25/03/2016 a Milano 2 ai nn. 33040/5703, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 147.315,54.

Importo capitale: 73.647,77

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/12/2011 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3663 di repertorio, iscritta il 03/05/2012 a Milano 2 ai nn. 44457/30173, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale - dichiarazione nullità atti

ipoteca **legale**, stipulata il 19/11/2010 a firma di Equitalia Esatri Spa ai nn. 18831/68 di repertorio, iscritta il 25/11/2010 a Milano 2 ai nn. 143794/33939, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto amministrativo Equitalia Esatri Spa a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n.602.

Importo ipoteca: 68.455,62.

Importo capitale: 49.227,81

ipoteca **legale**, stipulata il 09/05/2007 a firma di Esatri Esazione Tributi Spa ai nn. 09/05/2007 di repertorio, iscritta il 21/05/2007 a Milano 2 ai nn. 19895/75639, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da a norma art.77 DPR 29/09/1973 n.602

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

pignoramento, stipulata il 26/06/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1970 di repertorio, trascritta il 08/08/2024 a Milano 2 ai nn. 114005/81304, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo

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: €.**1.176,35**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**1.337,10**

Ulteriori avvertenze:

N.B. al momento dell'aggiudicazione si raccomanda di consultare l'Amministratore del Condominio per aggiornare e integrare le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

## **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 06/06/2003), con atto stipulato il 06/06/2003 a firma di Notaio Roncoroni Giovanni ai nn. 71331 di repertorio, trascritto il 12/06/2003 a Milano 2 ai nn. 89515/54936

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile. 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:**

N. **76/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSISTENTE NEL FRAZIONAMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN N. 2 UNITA' ABITATIVE CON ESECUZIONE DI MODIFICHE INTERNE, presentata il 03/04/2003 con il n. 8330 di protocollo, rilasciata il 12/05/2003 con il n. SN/2003 di protocollo

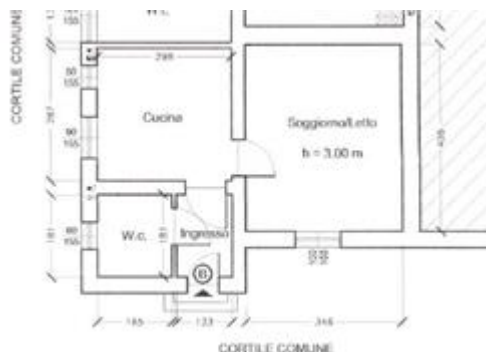
### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

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 CUSANO MILANINO VIALE ENRICO PEDRETTI 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CUSANO MILANINO viale Enrico Pedretti 10, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

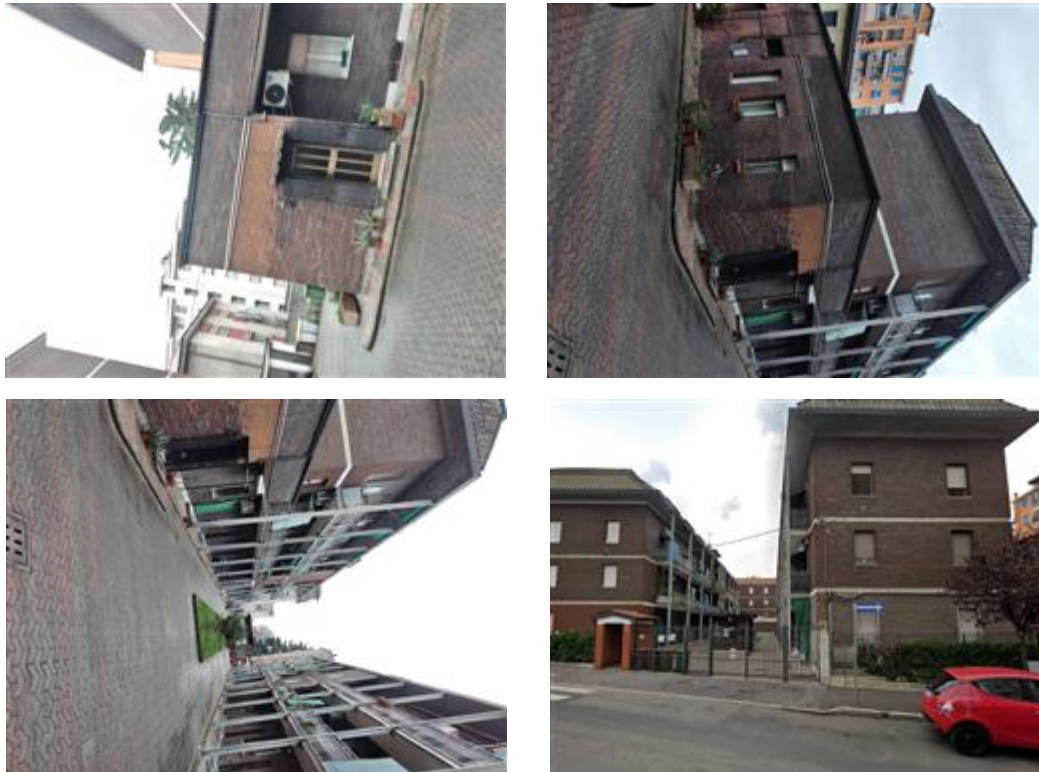
Appartamento posto al piano terra composto da ingresso, due locali, bagno e cantina di pertinenza al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 138 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: viale Enrico Pedretti 10, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: in senso orario: cortile comune, altra u.i., altra u.i., cortile comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.



#### 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 Monza).



#### SERVIZI

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



#### COLLEGAMENTI

autobus distante circa 250 mt  
ferrovia distante circa 1,5 km  
superstrada distante circa 2,5 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

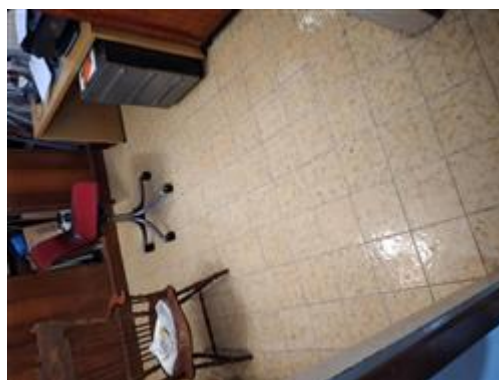
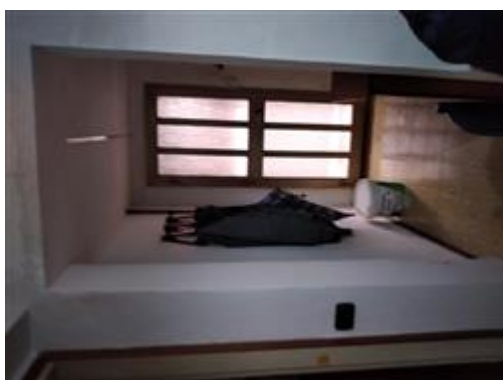
*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in pvc con vetro camera  
*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica  
*manto di copertura:* realizzato in terrazzo con coibentazione in no  
*plafoni:* realizzati in interessati da umidità proveniente dal terrazzo soprastante



Degli Impianti:

*citofonico:* audio  
*elettrico:* sottotraccia e in parte a vista  
*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acqua calda tramite boiler elettrico  
*termico:* autonomo con n.2 split e pompa di calore





CONSISTENZA:

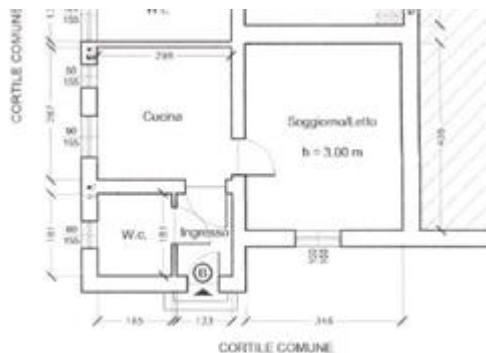
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso	2,60	x	100 %	=	2,60
camera	16,30	x	100 %	=	16,30
soggiorno/cucina	10,80	x	100 %	=	10,80
bagno	3,80	x	100 %	=	3,80
cantina	5,00	x	30 %	=	1,50



Totale:	38,50	35,00
---------	-------	-------



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2025

Fonte di informazione: Tecnorete

Descrizione: secondo piano senza ascensore 3 locali con doppia esposizione composto da: soggiorno con cucinotto, camera matrimoniale, cameretta e bagno finestrato con vasca e ampia camera matrimoniale. Completano la soluzione la cantina, infissi in doppio vetro i

Indirizzo: viale Enrico Pedretti 10

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 1.888,89 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2025

Fonte di informazione: Tecnorete

Descrizione: 2 locali composto da: soggiorno con angolo cottura, bagno finestrato con vasca e ampia camera matrimoniale.

Indirizzo: viale Enrico Pedretti 10

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (05/03/2025)

Domanda: scarse

Offerta: in esubero

Valore minimo: 1.634,00

Valore massimo: 2.040,00

Note: Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

OMI (05/03/2025)

Domanda: scarse

Offerta: in esubero

Valore minimo: 1.850,00

Valore massimo: 2.300,00

Note: Abitazioni di tipo economico - normale

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Secondo l'International Valuation Standard (IVS), il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27.12.2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le Banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26.06.2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n.648/2012 denominato CRR Art.4 par.1 lett.76. Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	119.000,00	95.000,00
Consistenza	35,00	63,00	50,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.888,89	1.900,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.888,89	1.888,89

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	--	---------------	---------------

Prezzo	119.000,00	95.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-52.888,89	-28.333,33
<b>Prezzo corretto</b>	<b>66.111,11</b>	<b>66.666,67</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **66.388,89**

Divergenza: 0,83% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,00 x 1.896,83 = **66.389,05**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.389,05**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.389,05**

## 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 Cusano Milanino, 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	35,00	0,00	66.389,05	66.389,05
				<b>66.389,05 €</b>	<b>66.389,05 €</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: **€. 66.389,05**

### 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: **€. 66.389,05**

data 12/03/2025

il tecnico incaricato  
Antonio Amato Polito