



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO MARCONI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Patrizia FANTIN

CUSTODE:
Dott.ssa Maria Laura FARINA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Vincenzo De Sena

CF:DSNVCN48P05F924Y
con studio in USMATE VELATE (MB) Via Stazione 32
telefono: 039672356
fax: 0398942011
email: v.desena@virgilio.it
PEC: vincenzo.desena@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a NOVA MILANESE Piazza Marconi 6, della superficie commerciale di **97,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento sito al terzo Piano di un condominio di 4 piani fuori terra, senza ascensore; composto da: soggiorno, cucina, bagno, n.2 camere e due balconi.

L'appartamento sviluppa una superficie di mq. 89 mq. circa

Al piano S1 vi è un box pertinenziale con accesso da Via Giussani n.2.

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

- foglio 13 particella 241 sub. 116 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: Piazza Marconi 6, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Piazza Marconi, proprietà terzi e vano scala comune, corte comune
- foglio 13 particella 244 sub. 114 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Giussani n.2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile ribassato coperto, passaggio comune, proprietà di terzi su due lati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.620,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.620,00
Data della valutazione:	08/11/2024

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** attiva, iscritta il 24/07/2015 a MILANO 2 ai nn. 74775/13363, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 6187/4418, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 09/08/2024 a MILANO 2 ai nn. 114756/81850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a BOX

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: **€. 2.500,00**

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:

Si ricorda che l'art. 63 disp. att. cc. Stabilisce che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

L'importo delle spese condominiali ed in particolare alle spese insolute nell'ultimo biennio va attentamente verificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2015), con atto stipulato il 29/06/2015 a firma di Notaio Averoldi ai nn. 152073/62085 di repertorio, trascritto il 24/07/2015 a MILANO 2 ai nn. 74774/49407

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di assegnazione (fino al 23/01/2003), trascritto il 19/11/2003 a MILANO 2 ai nn. 167325/99184

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 1/67.

L'immobile è stato costruito ante 1 settembre 1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna
Le difformità sono regolarizzabili mediante: diversa distribuzione interna
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Cila in sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN NOVA MILANESE PIAZZA MARCONI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NOVA MILANESE Piazza Marconi 6, della superficie commerciale di **97,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento sito al terzo Piano di un condominio di 4 piani fuori terra, senza ascensore; composto da: soggiorno, cucina,bagno, n.2 camere e due balconi.

L'appartamento sviluppa una superficie di mq. 89 mq. circa

Al piano S1 vi è un box pertinenziale con accesso da Via Giussani n.2.

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

- foglio 13 particella 241 sub. 116 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: Piazza Marconi 6, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Piazza Marconi, proprietà terzi e vano scala comune, corte comune
- foglio 13 particella 244 sub. 114 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Giussani n.2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile ribassato coperto, passaggio comune, proprietà di terzi su due lati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono centro commerciale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il certificato è da rinnovare

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in pvc con doppi vetri	nella media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno	nella media	



tamburato

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

al di sotto della media



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: rispettoso normativa vigente. Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene in conto della componente impiantistica.

nella media



termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: Rispettoso normativa vigente. Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene in conto della componente impiantistica.

nella media



CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. 108035 registrata in data 27/06/2011

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
appartamento	89,00	x	100 %	=	89,00
box	14,00	x	60 %	=	8,40
Totale:	103,00				97,40

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: 30/06/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 275/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 90, primo piano, tre locali, cucina, bagno e balcone, oltre a cantina e box singolo al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Mattei, 4e Nova Milanese, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 78.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 549.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/06/2023

Fonte di informazione: Contenzioso, 3720/2020

Descrizione: Appartamento -arredato- mq. 65,38 soggiorno/cucina, disimpegno, servizio igienico, camera, balcone oltre cantina. , 1

Indirizzo: Via Ugo Foscolo, 7 Nova Milanese, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 122.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 120.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 92.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 839.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/06/2023

Fonte di informazione: Contenzioso, 3720/2020

Descrizione: Appartamento -arredato- mq. 65,38 soggiorno/cucina, disimpegno, servizio igienico, camera, balcone oltre cantina. , 1

Indirizzo: Via Ugo Foscolo, 7 Nova Milanese, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 122.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 120.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 92.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 839.00 m

Numero Tentativi: 2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,40	x	1.300,00	=	126.620,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 126.620,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 126.620,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell’eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell’economia.

Il tutto aggravato anche dall’incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall’attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell’esprimere, dunque, una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull’orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli



atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;

- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- Il sopralluogo e la verifica del rispetto delle normative sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- Le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibili agli atti;
- Non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- Non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- Non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- Non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- La stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Nova Milanese, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare 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	97,40	0,00	126.620,00	126.620,00
				126.620,00 €	126.620,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.620,00**

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: **€. 123.620,00**

data 08/11/2024

il tecnico incaricato
Vincenzo De Sena

