



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 160/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO BORGAZZI 144

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA CALIARI GIULIA

CUSTODE:

DOTT. NICOSIA GIUSEPPE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Dott. Geom. Fabrizio Prati**

CF:PRTFRZ72C31F205S  
con studio in MONZA (MB) VIA CASTELFIDARDO 8  
telefono: 0392024428  
email: fabrizio@studioprati.eu  
PEC: fabrizio.prati@geopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONZA Via Gerolamo Borgazzi 144, quartiere S.Rocco, della superficie commerciale di **43,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Bilocale termoautonomo in un contesto di remota costruzione al secondo piano senza ascensore. L'unità si compone di un soggiorno con angolo cottura, ampia camera da letto matrimoniale ed un bagno. Completano l'unità un locale cantina. Complessivamente l'unità si presenta funzionale in mediocri condizioni di manutenzione.

Si segnala che l'immobile nel suo complesso ed in parte l'unità immobiliare ha subito danni dall'evento atmosferico di fine luglio 2023 il condominio ha deliberato un importante intervento di manutenzione straordinaria al netto dell'indennizzo assicurativo di rifacimento del tetto e delle facciate in corso di cantierizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 114 particella 35 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: Via Gerolamo Borgazzi 144, piano: 2-s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Compravendita

Coerenze: Appartamento da nord in senso orario: appartamento di proprietà di terzi, via Borgazzi, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune; Cantina da nord in senso orario: proprietà Chiesa Parrocchiale o aventi causa, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1935.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>43,08 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>€. 71.082,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 71.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/04/2024</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** attiva, stipulata il 27/11/2018 a firma di notaio Battirolo ai nn. 2065/1798 di repertorio, iscritta il 29/11/2018 a Milano 2 ai nn. 151575/27995, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia Mutuo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/03/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1104 di repertorio, trascritta il 27/03/2023 a Milano 2 ai nn. 40598/27996, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario 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:	€. 1.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 11.377,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.289,50
Millesimi condominiali:	70

Ulteriori avvertenze:

STUDIO GIANNICO RAG.CRISTINA

Via G. D'Annunzio, 34  
20900 - MONZA (MB)  
Tel. 039/5972373

gli importi sopra indicati potrebbero essere soggetti a modifica nel tempo perché variabili in base all'effettiva data in cui il Giudice dell'Esecuzione firmerà il Decreto di Trasferimento della proprietà a favore dell'aggiudicatario e l'acquirente dovrà, con l'Amministratore di Condominio al momento dell'asta, verificare le spese



condominali insolute e correnti nonché l'esistenza di eventuali servitù non rilevabili o costituite successivamente il deposito della perizia.

**Il condominio in data 15.02.2024 ha deliberato delle spese straordinarie di rifacimento del tetto e delle facciate al netto dell'indennizzo assicurativo riconosciuto a seguito degli eventi atmosferici di fine luglio 2023 all'unità immobiliare oggetto di esecuzione l'importo di competenza è di € 15.273,91 da pagarsi in 15 rate, dal 30.03.2024 al 30.04.2025**



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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2018), con atto stipulato il 27/11/2018 a firma di Notaio Battirolo ai nn. 2064/1797 di repertorio, trascritto il 29/11/2018 a Milano 2 ai nn. 151572/99513

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/1978 fino al 18/08/1992), con atto stipulato il 14/09/1978 a firma di Notaio Rodino ai nn. 57935 di repertorio, trascritto il 03/10/1978 a Milano 2 ai nn. 43740/37269

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di Figini Attilio (dal 18/08/1992 fino al 24/10/2008), registrato il 02/12/1992 a Monza ai nn. 25 Vol.305.

La successione di morte di Attilio Figini non risulta trascritta nè risulta trascritta accettazione ( Tacita o espressa) di eredità in morte dello stesso

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di Polastri Gisella (dal 24/10/2008 fino al 15/12/2010), registrato il 16/03/2009 a Monza ai nn. 336 Vol. 2009, trascritto il 18/08/2009 a Milano 2 ai nn. 106584/64528

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di Figini Rodolfo (dal 15/12/2010 fino al 13/09/2012), registrato il 19/04/2011 a Monza ai nn. 796 Vol. 9990, trascritto il 12/08/2011 a Milano 2 ai nn. 100853.

La trascrizione dell'accettazione in morte di Rodolfo Figini risulta trascritta solo in favore di Sironi/n. 4 Polastri. Non risulta trascritta in favore di Longoni e n. 3 Crippa

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di Longoni Elda (dal 13/09/2012 fino al 14/09/2014), registrato il 06/11/2012 a Monza ai nn. 2162 Vol. 9990, trascritto il 11/12/2012 a Milano 2 ai nn. 121679/81907.

In morte di Longoni Elda succede per la quota di 1/09 la nipote Galbiati Giuliana Lorena, manca la trascrizione del verbale di pubblicazione del Testamento in suo favore

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione Crippa Daniela (dal 14/09/2014 fino al 09/07/2017), registrato il 11/05/2015 a Monza ai nn. 538 Vol. 9990, trascritto il 15/05/2015 a Milano 2 ai nn. 45392/30106.

La trascrizione dell'accettazione dell' eredità in morte di Crippa Daniela è fatta solo in favore di Beretta e non anche degli altri 2 sgg. Crippa

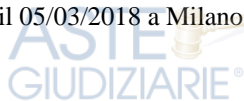
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di Crippa Roberto (dal 09/07/2017 fino al 27/09/2017), registrato il 14/11/2017 a Bergamo ai nn. 1701 Vol 9990, trascritto il 19/02/2018 a Milano 2 ai nn. 20595/13391





\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione Crippa Fiorenzo (dal 27/09/2017 fino al 27/02/2018), registrato il 15/02/2018 a Bergamo ai nn. 112 Vol. 9990, trascritto il 03/05/2018 a Milano 2 ai nn. 56252/37455

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2018 fino al 27/11/2018), con atto stipulato il 27/02/2018 a firma di Notaio orsi ai nn. 3029/2542 di repertorio, trascritto il 05/03/2018 a Milano 2 ai nn. 29243/19713



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. ante 1935



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.8 del 06/02/2017 "Variante al PGT vigente (avvio di procedimento Del. G.C. n. 403/2012): controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva." ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione,



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Immobile di remota costruzione ante 1942, l'Ufficio Comunale non possiede pratiche edilizie successive a tale data in riferimento al fabbricato nella sua interezza.

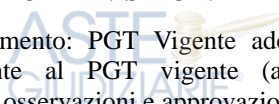


### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT Vigente adottato con delibera di Consiglio Comunale n.8 del 06/02/2017 "Variante al PGT vigente (avvio di procedimento Del. G.C. n. 403/2012): controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva." )



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



BENI IN MONZA VIA GEROLAMO BORGAZZI 144, QUARTIERE S.ROCCO

**APPARTAMENTO**



## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONZA Via Gerolamo Borgazzi 144, quartiere S.Rocco, della superficie commerciale di **43,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

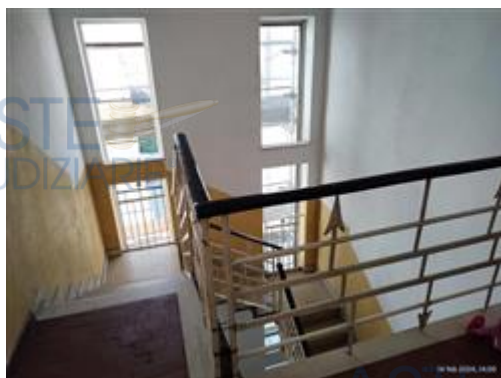
Bilocale termoautonomo in un contesto di remota costruzione al secondo piano senza ascensore. L'unità si compone di un soggiorno con angolo cottura, ampia camera da letto matrimoniale ed un bagno. Completano l'unità un locale cantina. Complessivamente l'unità si presenta funzionale in mediocri condizioni di manutenzione.

Si segnala che l'immobile nel suo complesso ed in parte l'unità immobiliare ha subito danni dall'evento atmosferico di fine luglio 2023 il condominio ha deliberato un importante intervento di manutenzione straordinaria al netto dell'indennizzo assicurativo di rifacimento del tetto e delle facciate in corso di cantierizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 114 particella 35 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: Via Gerolamo Borgazzi 144, piano: 2-s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Compravendita
- Coerenze: Appartamento da nord in senso orario: appartamento di proprietà di terzi, via Borgazzi, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune; Cantina da nord in senso orario: proprietà Chiesa Parrocchiale o aventi causa, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1935.



scala condominiale

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI  
 asilo nido  
 negozi al dettaglio  
 spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 10 mt  
 tangenziale distante 500 mt  
 autostrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio  
*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato  
*pavimentazione interna:* realizzata in parquet incollato laminato  
*portone di ingresso:* blindato realizzato in legno/ferro  
*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in pvc



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V





conformità: non rilevabile

termico: autonomo con alimentazione in elettrico i  
diffusori sono in split conformità: non rilevabile



nella media ★★★★★★☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:



[327,52 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 108033-001842/11 registrata in data 16/12/2021



CONSISTENZA:

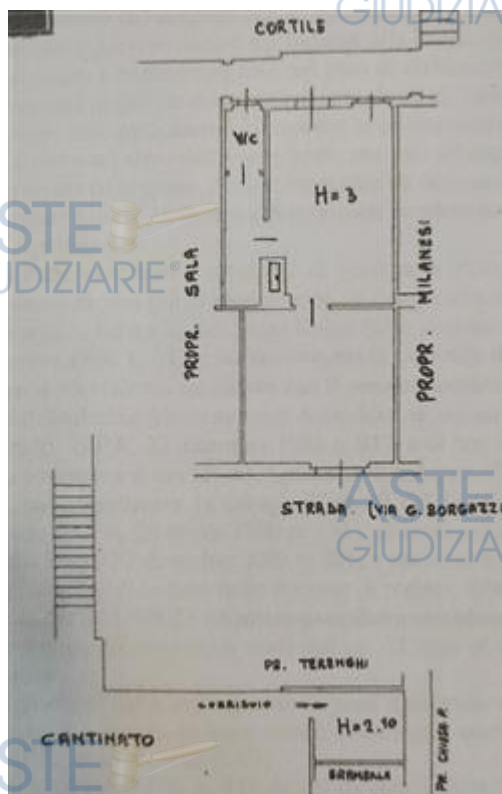
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	42,00	x	100 %	=	42,00
Cantina	4,30	x	25 %	=	1,08
<b>Totale:</b>	<b>46,30</b>				<b>43,08</b>







#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

###### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/12/2023

Fonte di informazione: Geoweb.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via G.Borgazzi 137/a

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.129,03 Euro/mq

###### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/05/2021

Fonte di informazione: Geoweb.it

Descrizione: Bilocale



Indirizzo: Via G.Borgazzi 137/a  
Superfici principali e secondarie: 45  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 55.000,00 pari a 1.222,22 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/10/2023  
Fonte di informazione: Geoweb.it  
Descrizione: Bilocale



Indirizzo: Via G.Borgazzi 144  
Superfici principali e secondarie: 57  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 55.000,00 pari a 964,91 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/12/2022  
Fonte di informazione: Geoweb.it  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: Via G.Borgazzi 144  
Superfici principali e secondarie: 91  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 123.000,00 pari a 1.351,65 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/07/2019  
Fonte di informazione: Geoweb.it  
Descrizione: Bilocale  
Indirizzo: Via G.Borgazzi 144  
Superfici principali e secondarie: 56  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 60.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI- AGENZIA DELLE ENTRATE 2° SEMESTRE 2023 stato di manutenzione normale (19/04/2024)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

FIMAA 2° SEMESTRE 2023 (19/04/2024)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Dott. Geom. Fabrizio Prati

Pagina 10 di 12



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 disponibile in atti; - non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; - non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili; - non ha eseguito 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); - i contraccolpi dovuti alla guerra in Ucraina, alla crisi in medio oriente soprattutto per il profilarsi nuovamente di un orizzonte di incertezza sui comportamenti di spesa e di investimento da parte delle famiglie, il continuo crescere dei tassi di interessi stanno frenando il mercato immobiliare causa un aumento del costo del denaro. È però difficile prevedere lo scenario che si determinerà. L'attuale situazione prima, il COVID-19, ora la guerra in Ucraina e l'alto tasso dell'inflazione, il conflitto in medio oriente ci pongono di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio. La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta". Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. "Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'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 le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso. Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli "asking price" essendo disponibili compravendite nell'ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	43,08	x	1.650,00	=	<b>71.082,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 71.082,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 71.082,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Milano 4, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Monza, agenzie: FIMAA 2° Semestre 2023, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate 2°



Semestre 2023, ed inoltre: Agenzie immobiliari Comune di Monza

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	43,08	0,00	71.082,00	71.082,00
				<b>71.082,00 €</b>	<b>71.082,00 €</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: **€. 71.082,00****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**Riduzione per arrotondamento: **€. 82,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.000,00**

data 23/04/2024

il tecnico incaricato  
Dott. Geom. Fabrizio Prati