



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

121/2022



PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO VIA TONALE 22

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dr.ssa Caliarì G.

CUSTODE:

Avv. Bonaccorso A.



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Walter Polloni

CF: PLLWTR62B11I625X
con studio in SEREGNO (MB) Via Correnti, 62
telefono: 0362238413
fax: 0362238413
email: walter@studiopolloni.com
PEC: walter.polloni@geopee.it



tecnico incaricato: Walter Polloni

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SESTO SAN GIOVANNI via tonale 22, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di:

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

APPARTAMENTO AL QUARTO PIANO COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CAMERA, BAGNO, BALCONE E CANTINA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 177 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via tonale 22, piano: 4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: VIA TONALE, PROPRIETA' TERZI, VANO SCALA COMUNE, PROPRIETA' TERZI.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

A.1 cantina, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 177 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA TONALE 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI, CORRIDOIO COMUNE, PROPRIETA' TERZI, TERRAPIENO.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.081,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.000,00
Data della valutazione:	13/03/2024



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 27/09/2004 a Milano 2 ai nn. 136380/31425, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO.

Importo ipoteca: 252480,00.

Importo capitale: 168320,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 11/02/2002 a Milano 2 ai nn. 16607/3541, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO.

Importo ipoteca: 160100,00.

Importo capitale: 80050,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/04/2022 a Milano 2 ai nn. 49548/33392, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, trascritta il 17/12/2013 a Milano 2 ai nn. 113476/79345, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 400,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.000,00
Millesimi condominiali:	18,00



Ulteriori avvertenze:

le spese condominiali sono indicative e vanno verificate/aggiornate con l'amministratore in carica al momento della vendita. ci sono al momento presenti casi di morosità.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2024), con atto stipulato il 21/09/2024 a firma di Dr. Tornambè M. ai nn. 4982/1606 di repertorio, trascritto il 27/09/2004 a Milano 2 ai nn. 136379/71851



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 27/09/2004)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **120/57** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, presentata il 21/06/1957 con il n. 41115 di protocollo, rilasciata il 05/07/1957, agibilità del 23/04/1958

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **2891/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e diversa distribuzione spazi interni, presentata il 17/09/1986 con il n. 64977/5660 di protocollo, rilasciata il 12/12/1994



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che per quanto riguarda (ESEMPIO la posizione delle finestre, la suddivisione delle cantine, la divisione tra appartamenti) potrebbe essere necessario coinvolgere il condominio e/o proprietà di terzi - previa valutazione con i tecnici comunali possibile solo in sede di istruttoria della pratica - con costi aggiuntivi non computati in quelli indicati, da ritenersi ricompresi nel valore stimato dell'immobile e a carico dell'aggiudicatario



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE TAVOLATI INTERNI (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI, PRATICA SANAOTRIA.





L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere edili per il ripristino dello stato dei luoghi / tecnico per pratica comunale minimo:
€ 10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA TONALE 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO SAN GIOVANNI via tonale 22, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di:

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

APPARTAMENTO AL QUARTO PIANO COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CAMERA, BAGNO, BALCONE E CANTINA.



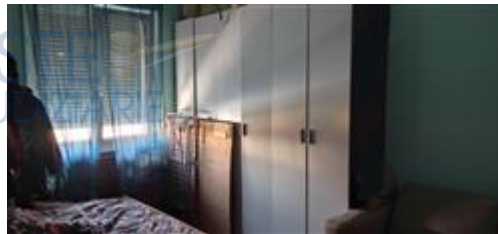


L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 177 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via tonale 22, piano: 4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: VIA TONALE, PROPRIETA' TERZI, VANO SCALA COMUNE, PROPRIETA' TERZI.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano-Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.



SERVIZI

- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palazzetto dello sport
- piscina
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





scuola media inferiore
scuola media superiore
stadio
supermercato
vigili del fuoco

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10
autobus distante 1
autostrada distante 2
metropolitana distante 1
tangenziale distante 2



al di sopra della media ★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★



al di sopra della media ★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media ★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
mediocre ★★★★★★
mediocre ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

EDIFICIO COSTRUITO NEL 1957 CON STRUTTURA PORTANTE CON TRAVI E PILASTRI IN CEMENTO ARMATO, SOLAI IN LATERO CEMENTO, TAVOLATI IN FORATI INTONACATI, SERRAMENTI IN ALLUMINIO CON VETRI DOPPI, RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CON CONTABILIZZAZIONE, PAVIMENTO IN CERAMICA, IMPIANTO CITOFOONICO E TV CENTRALIZZATO.



CONSISTENZA:

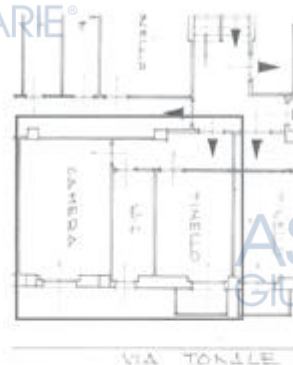
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	40,00	x	100 %	=	40,00
BALCONE	2,00	x	50 %	=	1,00
Totale:	42,00				41,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:****cantina**, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 177 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA TONALE 22, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI, CORRIDOIO COMUNE, PROPRIETA' TERZI, TERRAPIENO.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	4,00				1,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/04/2022

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: APPARTAMENTO TRE LOCALI

Indirizzo: VIA TONALE

Superfici principali e secondarie: 70

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Walter Polloni

Pagina 9 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Superfici accessorie: 4
Prezzo: 125.000,00 pari a 1.689,19 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 26/10/2023
Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE
Descrizione: APPARTAMENTO DUE LOCALI
Indirizzo: VIA TONALE
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie: 4
Prezzo: 125.000,00 pari a 2.551,02 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda.



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	125.000,00	125.000,00
Consistenza	42,00	74,00	49,00
Data [mesi]	0	24,00	5,00
Prezzo unitario	-	1.689,19	2.551,02
LOCALI	3,00	3,00	2,00
BALCONI	1,00	1,00	1,00
PIANO	4,00	3,00	4,00
ESPOSIZIONE	2,00	1,00	1,00
VETUSTA'	2,00	1,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,17	208,33	208,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.689,19	1.689,19
LOCALI		10.000,00	10.000,00
BALCONI		5.000,00	5.000,00
PIANO		10.000,00	10.000,00
ESPOSIZIONE		5.000,00	5.000,00
VETUSTA'		15.000,00	15.000,00



Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	125.000,00	125.000,00
Data [mesi]	5.000,00	1.041,67
Prezzo unitario	-54.054,05	-11.824,32
LOCALI	0,00	10.000,00
BALCONI	0,00	0,00
PIANO	10.000,00	0,00
ESPOSIZIONE	5.000,00	5.000,00
VETUSTA'	15.000,00	-15.000,00
Prezzo corretto	105.945,95	114.217,34

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **110.081,64**

Divergenza: 7,24% < **10%**

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. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto ai beni sopra considerati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	41,00	x	2.620,99	=	107.460,59
Valore superficie accessori:	1,00	x	2.620,99	=	2.620,99
					110.081,58

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
VERIFICA ED ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI MINIMO	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **107.081,58**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **107.081,58**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè 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 il



parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali, tenuto conto della destinazione d'uso. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliata con appositi coefficienti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Polo catastale di Seregno, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, agenzie: Sesto San Giovanni, osservatori del mercato immobiliare Agenzie e informazioni sul web, ed inoltre: quotidiani e riviste specializzate nel settore

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	41,00	1,00	107.081,58	107.081,58
				107.081,58 €	107.081,58 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.081,58**

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: **€. 81,58**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.000,00**



data 13/03/2024



il tecnico incaricato
Walter Polloni

