



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

176/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Dott.ssa Mirca Venturuzzu

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Giorgio Cominoli

CF:CMNGRG49A15C2280

con studio in LISSONE (MB) Via Ada Negri, 16

telefono: 039461420

fax: 039461420

email: GIORGIO@COMINOLLIT

PEC: giorgio.cominoli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 176/2024

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

Appartamento a Vimercate Largo Pontida 25, della superficie catastale di **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di appartamento posto al secondo piano di un complesso residenziale composto da più edifici, disposti attorno un cortile comune con accesso diretto dalla pubblica via regolamentato elettricamente, il cui piano terra è adibito ad attività commerciali.

E' composto da ingresso, soggiorno/cucina, due camere, due bagni, due balconi ed un vano ad uso cantina posto al secondo piano interrato. L'accesso è garantito dal corpo scala e ascensore comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 40, particella 418, sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Largo Pontida 25, piano: 2-S2, scala 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: dell'appartamento: a Nord: altra proprietà; a Est: affaccio su giardino comune; a Sud: altra proprietà ed enti comuni; a Ovest: affaccio su cortile comune; della cantina: a Nord: altra proprietà; a Est: intercapedine; a Sud: enti comuni; a Ovest: enti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 179.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 179.200,00
Data della valutazione:	07/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Si fa qui richiamo e si intendono comprese anche tutte le pattuizioni, vincoli, pesi, oneri, azioni, pertinenze, servitù attive e passive relative al bene oggetto di stima risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione. Si rimanda inoltre al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegata alla presente perizia.

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 30/04/2010 a firma del Dott. Mastrolilli Paolo Notaio in Monza ai nn. 17048/11701 di repertorio, iscritta il 05/05/2010 a Milano II ai nn. 55575/12679, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 25 anni.

Importo ipoteca: € 174.000,00

Importo capitale: € 116.000,00

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 05/10/2015 a firma del Tribunale di Milano C.F. 80151430156 ai nn. 30946 di repertorio, iscritta il 12/10/2016 a Milano II ai nn. 114355/21438, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 117.514,54

Importo capitale: € 89.544,65

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 06/04/2024 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Monza C.F. 85007550516 ai nn. 828 di repertorio, trascritto il 03/05/2024 a Milano II ai nn. 57364/41365, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobiliare.

La sezione D - Ulteriori informazioni della nota di trascrizione così riporta: "L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 99.588,15 oltre ad interessi e spese".

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:	€ 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 496,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 5.693,02
Millesimi condominiali:	19,47



Ulteriori avvertenze:

Dati trasmessi dall'amministratore pro-tempore a mezzo mail del 04/09/2024 aggiornati alla data della perizia. Sarà pertanto necessario provvedere a verificare gli importi sopra riportati, in particolare quelli relativi alle spese condominiali insolute e a quelle straordinarie, alla data di acquisto in quanto potrebbero necessitare di un aggiornamento.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/2010), con atto stipulato il 30/04/2010 a firma del Dott. Mastrolilli Paolo Notaio in Monza ai nn. 17047/11700 di repertorio, trascritto il 05/05/2010 a Milano II ai nn. 55574/33211.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Manera Piero Ottavio

per la quota complessiva di 1/1, così pervenuta:

- in parte, per la quota di 25/36, in forza di atto di compravendita del 07/07/1999, Rep. n. 66672, a firma della Dott.ssa Panbianco Maria Alessandra Notaio in Vimercate, trascritto il 05/08/1999 ai nn. 83359/56895;

- in parte, per la quota di 8/36, in forza di successione in morte di xxx deceduta il xxx, registrata il 30/09/1998 den. 99/152 presso l'Ufficio del Registro di Vimercate, trascritta il 09/01/1999 ai nn. 1891/1517 devoluta per legge;

- in parte, per la quota di 3/36, in forza di successione in morte di xxx deceduto il xxx den. 33 vol. 19, trascritta il 18/05/1978 ai nn. 25211/21714 devoluta per legge.

N.B. Risulta trascritta in data 02/10/1998 ai nn. 76869/55450 accettazione espressa di eredità di xxx da parte degli eredi sig.ri xxx nascente da atto a firma della Dott.ssa Panbianco Maria Alessandra Notaio in Vimercate del 18/09/1998.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di rispettivamente 1/4, 1/4 e 2/4, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2005 fino al 30/04/2010), con atto stipulato il 14/12/2005 a firma della Dott.ssa Maria Borlone Notaio in Milano ai nn. 65797/7950 di repertorio, trascritto il 28/12/2005 a Milano II ai nn. 196720/100285.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta n. 60/1963 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione casa di abitazione, presentata il 01/07/1963, rilasciata il 30/07/1963, agibilità del 31/12/1964.

DIA n. 126/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per opere interne, presentata il 23/04/2010 con il n. 17826 di protocollo.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:





Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si sottolinea come la scheda catastale della cantina posta al secondo piano interrato riporti l'altezza di 2,40 mt mentre il rilievo dello stato di fatto ha restituito un'altezza di circa 2,10 mt. La sezione della pratica edilizia n. 60/1963 non riporta la quota altimetrica del secondo piano interrato, non è pertanto possibile esprimere un giudizio di conformità. Sarà necessario un confronto diretto con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune ed eventualmente intervenire a livello condominiale in quanto la possibile difformità interessa l'intero piano e le relative parti comuni.

Non è pertanto al momento possibile esprimere un parere di conformità, modalità di regolarizzazione e costi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si sottolinea come la scheda catastale della cantina posta al secondo piano interrato riporti l'altezza di 2,40 mt mentre il rilievo dello stato di fatto ha restituito un'altezza di 2,10 mt.

Costi di regolarizzazione:

redazione e presentazione di nuova scheda catastale (appartamento e cantina) compreso di oneri catastali : € 800,00

Sarà necessario procedere alla variazione catastale a seguito dell'eventuale regolarizzazione edilizia a capo dell'intero condominio.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIMERCATE LARGO PONTIDA 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Vimercate Largo Pontida 25, della superficie catastale di **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di appartamento posto al secondo piano di un complesso residenziale composto da più edifici, disposti attorno un cortile comune con accesso diretto dalla pubblica via regolamentato elettricamente, il cui piano terra è adibito ad attività commerciali.

E' composto da ingresso, soggiorno/cucina, due camere, due bagni, due balconi ed un vano ad uso cantina posto al secondo piano interrato. L'accesso è garantito dal corpo scala e ascensore comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 40, particella 418, sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Largo Pontida 25, piano: 2-S2, scala 2, intestato



a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento: a Nord: altra proprietà; a Est: affaccio su giardino comune; a Sud: altra proprietà ed enti comuni; a Ovest: affaccio su cortile comune; della cantina: a Nord: altra proprietà; a Est: intercapedine; a Sud: enti comuni; a Ovest: enti comuni.



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 Carnate, Bernareggio, Bellusco, Agrate, Concorezzo e Villasanta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- supermercato
- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- ospedale
- cinema
- centro commerciale
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- distante 1,50 Km A51 Tangenziale Est di Milano
- distante 1,50 Km SP2
- distante 5,00 Km A4 Autostrada Torino-trieste
- distante 0,50 Km autobus linee urbane e interurbane



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso.
- Si sottolinea come in loco non siano state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti, sarà pertanto necessario provvedere alla loro verifica.
- L'appartamento si presenta completamente ristrutturato al suo interno e in un generale buon livello di manutenzione.





Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: tripla anta a battente realizzato in metallo e vetro

rivestimento interno: posto in cucina e nei bagni realizzato in piastrelle di ceramica.

rivestimento esterno: con porzioni in intonaco di cemento ed altre piastrelate.

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc.

porta di ingresso: anta singola a battente

plafoni: intonacati e tinteggiati.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

infissi interni: anta singola realizzati in legno

infissi esterni: anta singola e doppia realizzati in pvc

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a. e muratura

solai: misto latero-cemento

scale interne: a rampe parallele realizzate in c.a. con rivestimento in pietra

copertura: a falde

balconi: costruiti in c.a. con parapetti metallici

Degli Impianti:

termico: centralizzato i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale; conformità: non rilevabile.

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V; conformità: non rilevabile.

citofonico: video; conformità: non rilevabile.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento con annessa cantina	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

tecnico incaricato: Giorgio Cominoli

Pagina 7 di 11



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/12/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 28/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 95, privo delle finiture interne, ampio locale di soggiorno e cucina, due camere oltre due bagni, balcone e locale cantina all'interrato. , 2

Indirizzo: Via Monte Grappa, 25 Concorezzo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 76.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 76.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/12/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 28/2020

Descrizione: appartamento di mq. 85, privo delle finiture interne, locale soggiorno e cucina, una camera, un locale studio oltre bagno, balcone e locale cantina all'interrato. , 3

Indirizzo: Via Monte Grappa, 25 Concorezzo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 68.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 76.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/12/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 28/2020

Descrizione: appartamento di mq. 47, completo di finiture interne, unico ed ampio locale oltre piccolo disimpegno, bagno, balcone e locale cantina all'interrato. , 4

Indirizzo: Via Monte Grappa, 25 Concorezzo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 51.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.360,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 76.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4





Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 03/12/2021
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 28/2020
Descrizione: Box doppio di mq. 36, 5
Indirizzo: Via Monte Grappa, 25 Concorezzo, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 36.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 18.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 14.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 76.00 m
Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: trilocale
Indirizzo: Largo Pontida 14
Superfici principali e secondarie: 92
Superfici accessorie:
Prezzo: 154.000,00 pari a 1.673,91 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.trovacasa.it
Descrizione: trilocale
Indirizzo: Largo Pontida, 25a
Superfici principali e secondarie: 91
Superfici accessorie:
Prezzo: 119.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.trovacasa.it
Descrizione: trilocale
Indirizzo: via Cadorna
Superfici principali e secondarie: 92
Superfici accessorie:
Prezzo: 119.000,00 pari a 1.293,48 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: trilocale





Indirizzo: via Camillo Benso Conte di Cavour
 Superfici principali e secondarie: 85
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 139.000,00 pari a 1.635,29 Euro/mq



COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it
 Descrizione: trilocale ristrutturato
 Indirizzo: via Appiani
 Superfici principali e secondarie: 88
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 140.000,00 pari a 1.590,91 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima finale è da considerarsi comprensivo di ogni onere per la regolarizzazione edilizia/catastale/urbanistica del bene, degli eventuali costi per le demolizioni, smaltimento e messa in pristino dei luoghi, dell'eventuale non conformità degli impianti e vizi occulti non rilevabili dall'analisi visiva dei beni effettuati dal perito in fase di sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,00	x	2.000,00	=	180.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 180.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 180.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata adottando il metodo per confronto, utilizzando come parametro il prezzo al Mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita nel Comune di Vimercate per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di compravendita. Tale prezzo viene individuato dall'analisi del valore di mercato e dalla consultazione con operatori immobiliari della zona. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie vendibile in proprietà esclusiva, 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 proprietà (con massimo di 25 cm).

La superficie indicata deve essere intesa come fattore atto alla determinazione del valore di stima del bene che, seppur espresso in €/mq, è da intendersi come valore "a corpo" in quanto una differenza di metratura non andrebbe ad incidere sul valore di stima indicato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Vimercate, agenzie: Vimercate





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	90,00	0,00	180.000,00	180.000,00
				180.000,00 €	180.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'alloggio non si presta ad una eventuale divisibilità della superficie abitabile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 179.200,00

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:

€. 179.200,00

data 07/10/2024



il tecnico incaricato
Giorgio Cominoli

