



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

521/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
EMF-IT-2008-1 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa GIULIA CALIARI

CUSTODE:

MATTEO LUIGI MARTINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE GIUDIZIARIE

TECNICO INCARICATO:

Arch. ALBERTO COLOMBO

CF:CLMLRT70S13F704K

con studio in MEDA (MB) viale rimembranze 1/d

telefono: 03621787315

fax: 03621787315

email: colombomolteniarchitetti@gmail.com

PEC: alberto.colombo3@archiworldpec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 521/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAVENAGO DI BRIANZA Via delle Foppe 11, della superficie commerciale di **78,10** mq per la quota di:

- 4/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio si sviluppa su un unico livello posto al piano secondo in un contesto condominiale. L'ingresso si apre su un disimpegno centrale che distribuisce gli ambienti. Il soggiorno è collegato direttamente con la cucina, ed è dotato di un balcone in loggia. Un piccolo disimpegno distribuisce la zona notte composta da una camera matrimoniale, una camera da letto singola e un bagno finestrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,85m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 16 sub. 41 (catasto fabbricati), partita 342, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Enti comuni, Unità di altra proprietà, Enti comuni, Unità di altra proprietà,

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2004.

A.1 **cantina**, composto da 1 vano.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 16 sub. 41 (catasto fabbricati), partita 342, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Unità di altra proprietà, Ente comune, Unità di altra proprietà, Ente comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,20 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.055,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.055,00



Data della valutazione:



03/09/2024

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, stipulata il 10/07/2008 a firma di Notaio BRIGHINA Adolfo ai nn. 38898/18300 di repertorio, iscritta il 18/07/2008 a MILANO 2 ai nn. 94639/23705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/09/2023 a firma di UNEP - Tribunale di Monza ai nn. 6251 di repertorio, trascritta il 29/12/2023 a MILANO 2 ai nn. 178480/125709, 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:	€. 1.096,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.055,00



Millesimi condominiali:



9,16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE (dal 05/07/2004), registrato il 24/01/2005 a Vimercate ai nn. Vol. 211 n.73, trascritto il 18/03/2005 a MILANO 2 ai nn. 38665/19741.

Accettazione tacita di eredità: Atto Notaio BRIENZA ARTURO rep. 33668/12778, Trascrizione 11/12/2006 Milano 2 ai nn. 190246/98746

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di ATTO CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (dal 29/11/2006), con atto stipulato il 29/11/2006 a firma di Notaio BRIENZA Arturo ai nn. 33668/12778 di repertorio, trascritto il 11/12/2006 a MILANO 2 ai nn. 190245/98745

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/10, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (dal 29/11/2006), con atto stipulato il 29/11/2006 a firma di Notaio BRIENZA Arturo ai nn. 33668/12778 di repertorio, trascritto il 11/12/2006 a MILANO 2 ai nn. 190245/98745

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/05/2001 fino al 05/07/2004), con atto stipulato il 31/05/2001 a firma di Notaio Cambareri Domenico ai nn. 7441 di repertorio, trascritto il 08/06/2001 a MILANO 2 ai nn. 59579/38576

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE (dal 05/07/2004 fino al 21/11/2006), registrato il 24/01/2005 a Vimercate ai nn. Vol. 211 n.73, trascritto il 18/03/2005 a MILANO 2 ai nn. 38665/19741

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. PE 79/77 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di edifici sociali, presentata il 18/07/1977 con il n. 2165 di protocollo, rilasciata il 20/12/1977 con il n. 2165 di protocollo.

Richiesta agibilità in data 29/03/1982 prot. 1650. Referto tecnico comunale del 06/10/1982. Parere favorevole uff. Sanitario 07/04/1982.

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 CAVENAGO DI BRIANZA VIA DELLE FOPPE 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a CAVENAGO DI BRIANZA Via delle Foppe 11, della superficie commerciale di **78,10** mq per la quota di:

- 4/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 6/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio si sviluppa su un unico livello posto al piano secondo in un contesto condominiale. L'ingresso si apre su un disimpegno centrale che distribuisce gli ambienti. Il soggiorno è collegato direttamente con la cucina, ed è dotato di un balcone in loggia. Un piccolo disimpegno distribuisce la zona notte composta da una camera matrimoniale, una camera da letto singola e un bagno finestrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,85m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 16 sub. 41 (catasto fabbricati), partita 342, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Enti comuni, Unità di altra proprietà, Enti comuni, Unità di altra proprietà,

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2004.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- farmacie
- supermercato
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

autobus distante 170m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile risulta inserito all'interno di un edificio condominiale. L'unità immobiliare in oggetto ha l'affaccio diretto su Via delle Foppe e Via Campagna. Esternamente l'edificio risulta in discrete condizioni manutentive. L'interno, ristrutturato recentemente, risulta essere in buono stato manutentivo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in PVC bicolor

infissi esterni: a battente realizzati in alluminio. solo soggiorno

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

infissi interni: a un anta scorrevole realizzati in legno tamburato

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica

protezioni infissi esterni: Antoni con chiusura a soffietto realizzate in PVC

Degli Impianti:

condizionamento: con diffusori in split

elettrico: sottotraccia conformità: non disponibile

termico: autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori in alluminio



buono



mediocre



al di sopra della media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



al di sotto della media



nella media

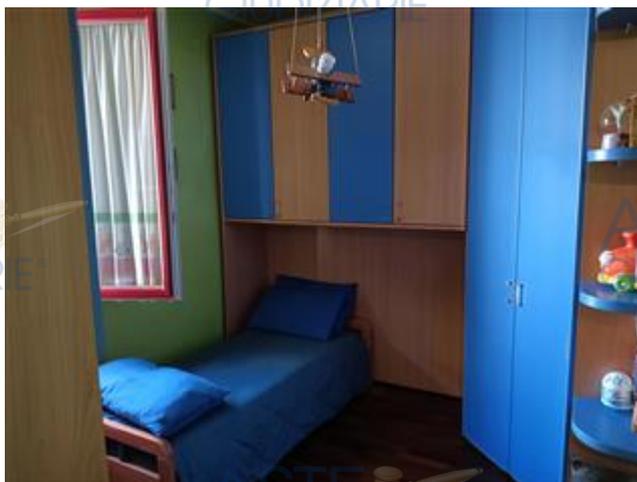


al di sopra della media



nella media





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
Alloggio	76,00	x	100 %	=	76,00
Loggia	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	83,00				78,10



**ACCESSORI:**

cantina, composto da 1 vano.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 16 sub. 41 (catasto fabbricati), partita 342, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Unità di altra proprietà, Ente comune, Unità di altra proprietà, Ente comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	6,00	x	20 %	=	1,20
Totale:	6,00				1,20

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/07/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale al secondo piano senza ascensore in contesto condominiale

Indirizzo: Via delle Foppe 17, Cavenago di Brianza (MB)

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.321,84 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %





Prezzo: 103.500,00 pari a 1.189,66 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/07/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale al piano secondo senza ascensore in contesto condominiale

Indirizzo: Via 8 Marzo n.2, Cavenago di Brianza (MB)

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.368,42 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 117.000,00 pari a 1.231,58 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/07/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale al primo piano in contesto condominiale senza ascensore

Indirizzo: Via delle Foppe 15, Cavenago di Brianza (MB)

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.197,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 103.500,00 pari a 1.078,13 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/07/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale al piano primo senza ascensore, in contesto condominiale

Indirizzo: Via Colombo 8, Cavenago di Brianza (MB)

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.649,48 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 144.000,00 pari a 1.484,54 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle entrate (04/07/2024)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.550,00

Borsino immobiliare (04/07/2024)





Valore minimo: 1.072,00

Valore massimo: 1.410,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente. Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione delle superfici esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato. Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,10	x	1.350,00	=	105.435,00
Valore superficie accessori:	1,20	x	1.350,00	=	1.620,00
					107.055,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 107.055,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 107.055,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Cavenago Brianza, agenzie: Della Zona, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino immobiliare, ed inoltre: Annunci immobiliari siti Web

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	78,10	1,20	107.055,00	107.055,00
				107.055,00 €	107.055,00 €

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: **€. 107.055,00**

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: **€. 107.055,00**

data 03/09/2024

il tecnico incaricato
Arch. ALBERTO COLOMBO