



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

574/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ALTEA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Dott. Marco Arcari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE GIUDIZIARIE

TECNICO INCARICATO:

Vittorio Basilico

CF:BSLVTR74B22F205V

con studio in COGLIATE (MB) VIA RIMEMBRANZE 2

telefono: 3382856427

fax: 02700568360

email: info@vittoriobasilico.com

PEC: vittorio.basilico@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 574/2023

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

A appartamento a BOVISIO-MASCIAGO Via Lambro 22, della superficie commerciale di **119,56** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento posto al piano primo di piccolo stabile condominiale; composto da ampio locale di soggiorno, locale cucina, bagno, due camere e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 99 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Lamro 30, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord a corpo in senso orario: cortile comune su tre lati, vano scala comune, altra U.I.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.512,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.512,00
Data della valutazione:	02/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'accesso è avvenuto con l'ausilio del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati nel certificato notarile e/o



nell'atto di provenienza.



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** annotata, stipulata il 17/10/2006 a firma di Lucio Mottola ai nn. 235450/18132 di repertorio, iscritta il 21/10/2006 a Milano 2 ai nn. 161107/39784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Annotazione n. 15936 del 20/07/2011 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER DEL D.LGS. 385/1993)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/11/2023 a firma di Uff. Giudiziario Trib. Monza ai nn. 7035 di repertorio, trascritta il 22/11/2023 a Milano 2 ai nn. 158014/110547, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: €. 0,00

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:

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge, nell'atto di provenienza e, se esistente, dal Regolamento di Condominio a cui si rimanda.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegata. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici non trascritti



presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/2006), con atto stipulato il 17/10/2006 a firma di Mottola Lucio ai nn. 235449/18131 di repertorio, trascritto il 21/10/2006 a Milano 2 ai nn. 16110684021

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 16/05/1999 fino al 03/02/2004), registrato il 16/11/1999 a Desio ai nn. 47/729, trascritto il 04/09/2001 a Milano 2 ai nn. 93601/59882.

Si rimanda al certificato notarile e all'atto di provenienza per una migliore identificazione della provenienza

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 11/18, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2004 fino al 17/10/2006), con atto stipulato il 03/02/2004 a firma di Giovan Giuseppe Sessa ai nn. 257381 di repertorio, trascritto il 02/03/2004 a Milano 2 ai nn. 27006/13953

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche e la verifica delle conformità edilizie-urbanistiche sono riferite alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **128/68** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopralzo casa ad uso civile abitazione, presentata il 17/07/1968 con il n. 3956 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Comprende anche altre UI non oggetto della procedura

Condono edilizio N. **244/2004SE** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione di terrazzo in locale di abitazione, presentata il 10/12/2004 con il n. 20824 di protocollo, rilasciata il 15/03/2014, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno



rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative ed ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza.

Inoltre, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento e non sull'intero fabbricato.

Si precisa altresì che ai sensi del comma 2-ter art. 34 DPR 380/2001 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste da detto comma.

Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: leggere difformità planimetriche interne (piccole modifiche disposizione pareti bagno e parziale apertura parete cucina)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici predisposizione pratica: €.1.800,00
- sanzioni e oneri amministrativi (si indica il minimo applicabile): €.516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: leggere difformità planimetriche

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici predisposizione pratica: €.500,00
- oneri e diritti catastali (escluse eventuali sanzioni amministrative): €.100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA LAMBRO 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BOVISIO-MASCIAGO Via Lambro 22, della superficie commerciale di **119,56** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento posto al piano primo di piccolo stabile condominiale; composto da ampio locale di soggiorno, locale cucina, bagno, due camere e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:



- foglio 17 particella 99 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Lamro 30, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord a corpo in senso orario: cortile comune su tre lati, vano scala comune, altra U.I.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m
ferrovia distante 2 km
superstrada distante 2 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

appartamento posto al piano primo di piccolo stabile condominiale con accesso da scala condominiale senza ascensore (le parti comuni dell'edificio sono in stato di manutenzione mediocre). L'unità è composta da una zona di ingresso che si apre direttamente sulla zona giorno composta da un ampio locale di soggiorno (che presenta ampi affacci finestrati sul lato nord ed est), e dal locale cucina; la zona notte si compone di un corridoio di disimpegno che da accesso a due camere da letto, una con piccolo balcone ed una con accesso ad un ampio locale ripostiglio (cabina armadio). Le finiture dell'unità sono di livello ordinario con pavimenti e rivestimenti in piastrelle (tipo ceramico/gres) nella zona giorno e dei servizi, in parquet nelle camere; le porte sono in legno (mancano alcuni elementi di finitura ed una porta scorrevole nella zona cucina), le finestre in alluminio con tapparelle.

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni conformità: non rilevabile. Il generatore di calore risulta installato nel sottotetto (che si presume sia ente comune)
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	119,00	x	100 %	=	119,00
balcone	2,25	x	25 %	=	0,56
Totale:	121,25				119,56

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 08/04/2024

Fonte di informazione: Banca dati agenzia del Territorio

Descrizione: abitazioni civili stato normale

Indirizzo: zona B1

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2024

Fonte di informazione: annuncio compravendita

Descrizione: trilocale mansardato

Indirizzo: Via Opera Pia Radice

Superfici principali e secondarie: 134

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 189.000,00 pari a 1.410,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 179.550,00 pari a 1.339,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2024

Fonte di informazione: annuncio compravendita

Descrizione: trilocale termoautonomo ristrutturato

Indirizzo: Via Comasinella



Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 235.000,00 pari a 2.350,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 199.750,00 pari a 1.997,50 Euro/mq

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 della superficie 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. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella riduzione finale applicata al valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	119,56	x	1.300,00	=	155.428,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 155.428,00
----------------------------------------------------------	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 155.428,00
---------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione si è adottato il procedimento estimativo sintetico di comparazione diretta del bene in oggetto con altri beni analoghi della stessa zona.

I dati di comparazione sono desunti sia da listini (Banca dati OMI e bollettino di Rilevazione edito da TEMA/OSMI) che da un'analisi delle offerte commerciali di beni simili e comparabili presenti nella zona e nelle zone limitrofe, tenendo inoltre in considerazione gli andamenti del mercato immobiliare.

Gli elementi presi in considerazione al fine della determinazione del valore unitario da



utilizzare nella stima sono: l'ubicazione del bene con riferimento al contesto territoriale ed ai collegamenti viabilistici presenti, lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali impiegati e le finiture adottate, le condizioni degli impianti, la presenza di eventuali servitù nonché la regolarità urbanistica ed edilizia (qualora accertabile).

Il criterio di misurazione dei beni immobili adottato è quello definito dall'Agenzia del Territorio (Manuale Operativo Banca Dati OMI); le superfici sono state ottenute considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% (fino ad un massimo di 50 cm) nel caso in cui non confinino con altre unità o parti comuni ed al 50% (fino ad un massimo di 25 cm) nel caso contrario. Le superfici di

- pertinenze (cantine e soffitte): sono considerate al 50% se direttamente comunicanti con i vani principali (25% se non comunicanti);
- balconi, terrazzi e similari: sono considerate al 30%, fino a 25 mq ed al 10% per la quota eccedente (15% e /5% se non direttamente);
- superfici scoperte o assimilabile: sono considerate al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare ed al 2% per la quota oltre tale limite.

Le superfici indicate sono state rilevate dalle planimetrie comunali e/o catastali (previa verifica a campione della loro esattezza eseguita con rilievo metrico di alcune dimensioni caratteristiche) sono suscettibili di modeste variazioni.

La valutazione avviene dopo aver eseguito sopralluogo in loco al fine di verificare lo stato di conservazione e manutenzione dei beni e di adeguare conseguentemente i valori di comparazione. Nella valutazione del valore unitario sono stati considerati anche gli eventuali interventi di adeguamento / ripristino / messa in pristino / etc. eventualmente ipotizzabili (anche se non specificati separatamente).

Il giudizio di valore finale è da intendersi a corpo e comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti visivi 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. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella riduzione finale applicata al valore di mercato.

Si precisa altresì che non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc. per cui eventuali vizi e difetti connessi sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta e/o nel valore determinato. È inoltre escluso tutto quanto non riconducibile ad un esame visivo delle porzioni accessibili ed ascrivibile a vizi occulti.

I beni sono periziati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Bovisio Masciago, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia del Territorio



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	119,56	0,00	155.428,00	155.428,00
				155.428,00 €	155.428,00 €



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

€. 2.916,00

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

€. 152.512,00

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:

€. 152.512,00



data 02/05/2024

il tecnico incaricato
Vittorio Basilico

