



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

186/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:
Avv. Lucia Uberti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Renato Lo Forte

CF: LFRRNT53B16L583O
con studio in MONZA (MB) Via Borgazzi, 9
telefono: 039389951
fax: 039389951
email: geomloforterenato@virgilio.it
PEC: renato.lo.forte@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAVENAGO DI BRIANZA Via Giuseppe Mazzini 4, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento, posto in contesto di corte lombarda, sito al piano terra e composto da unico locale con disimpegno e bagno cieco con ventilazione forzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 61 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: CAVENAGO BRIANZA VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/11/2020 Pratica n. MI0324469 in atti dal 24/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 123108.1/2020)

Coerenze: come da atto di provenienza, in contorno: proprietà di altre ragioni per due lati, corte comune al mappale 62, proprietà di altre ragioni.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.700,00
Data della valutazione:	05/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

In sede di sopralluogo era presente il Sig. Mauri Ottavio dell'Associazione Mano nella Mano ODB di Cavenago Brianza il quale ha dichiarato che l'associazione ha stipulato in data 30.12.2022 un



contratto di comodato d'uso con il debitore esecutato e successivamente ha stipulato con la Sig.ra Raticlif Cristina un comodato d'uso. Secondo quanto dichiarato dallo stesso nessun contratto risulta registrato.

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 12/12/2008 a firma di Notaio Dott. Giovanni Averoldi ai nn. 121814/46052 di repertorio, iscritta il 31/12/2008 a Milano 2 ai nn. 204977/39517, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 83.000.

Importo capitale: 45.600.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 15 mappale 61 sub 501

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/01/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 12500/2018 di repertorio, iscritta il 20/01/2020 a Milano 2 ai nn. 5743/944, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 7.885,73.

Importo capitale: 6.400.

La formalità è riferita solamente a foglio 15 mappale 61 sub 501

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/04/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Monza ai nn. 2239 di repertorio, trascritta il 02/05/2023 a Milano 2 ai nn. 58453/40705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a foglio 15 mappale 61 sub 501

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:

Non risulta costituito condominio.

All'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte ed in genere di tutto quanto è previsto dall'art. 1117 c.c. in particolare della corte comune al mappale 62.

Inoltre si rimanda alle condizioni e servitù contenuti nell'atto redatto dal Notaio di Monza Alessandro Canali il 10.03.1966 ai nn. 30223/16817 registrato a Monza il 23.03.1966 al n. 1297 vol. 214 e trascritto a Milano il 29.03.1966 ai nn. 18854/13615.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Notaio Dott. Giovanni Averoldi ai nn. 121813/46051 di repertorio, trascritto il 31/12/2008 a Milano 2 ai nn. 204976/134290.

Il titolo è riferito solamente a foglio 15 mappale 61 sub 501

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/1993 fino al 22/02/2007), con atto stipulato il 17/03/1993 a firma di Notaio Dott. Valerio Chianese ai nn. 52690 di repertorio, trascritto il 26/03/1993 a Milano 2 ai nn. 23370/16563

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/2007 fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 22/02/2007 a firma di Notaio Dott. Gianemilio Franchini ai nn. 76142/15792 di repertorio, trascritto il 01/03/2007 a Milano 2 ai nn. 30974/16207.

Il titolo è riferito solamente a foglio 15 mappale 61 sub 501

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Lo scrivente CTU ha effettuato un accesso presso il Comune di Cavenago Brianza non rinvenendo alcuna documentazione edilizia come da dichiarazione dell'Ufficio Tecnico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA. Il titolo è riferito solamente al foglio 15 mappale 61



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CAVENAGO DI BRIANZA VIA GIUSEPPE MAZZINI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAVENAGO DI BRIANZA Via Giuseppe Mazzini 4, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento, posto in contesto di corte lombarda, sito al piano terra e composto da unico locale con disimpegno e bagno cieco con ventilazione forzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 61 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: CAVENAGO BRIANZA VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 4, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/11/2020 Pratica n. MI0324469 in atti dal 24/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 123108.1/2020)

Coerenze: come da atto di provenienza, in contorno: proprietà di altre ragioni per due lati, corte comune al mappale 62, proprietà di altre ragioni.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cambiagio, Ornago, Vimercate e Caponago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI



asilo nido

al di sopra della media



municipio

farmacie

al di sopra della media



negozi al dettaglio

al di sopra della media



scuola elementare

buono



supermercato

al di sopra della media



verde attrezzato

al di sopra della media



COLLEGAMENTI

al di sopra della media



autobus distante 0,7 Km

al di sopra della media



aeroporto distante 26 Km

nella media



autostrada distante 15 Km

nella media



tangenziale distante 5 km

nella media



ferrovia distante 10 Km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante scorrevoli realizzati in legno

nella media



infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato

nella media



manto di copertura: realizzato in coppi

nella media



pareti esterne: costruite in intonaco

nella media



pavimentazione esterna: realizzata in ghiaia

nella media



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media



plafoni: realizzati in gesso

nella media



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: blindata

nella media



rivestimento interno: posto in angolo cottura e bagno realizzato in ceramica

nella media



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare

nella media



fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC e grès con recapito in collettore o rete comunale

nella media



gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: da verificare

nella media



idrico: sottotraccia con alimentazione in rete

nella media



comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: da verificare
termico: caldaia bivalente con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno

fondazioni: mattoni pieni incrociati

strutture verticali: costruite in mattoni pieni

travi: costruite in legno

nella media 

nella media 

nella media 

nella 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
Appartamento	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	27,00				27,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/06/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 148/2017

Descrizione: Appartamento, mq. 25,78, piano terra, camera, angolo cottura e bagno, 1

Indirizzo: Via Giuseppe Parini n. 4 Cavenago Di Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 760,00 Euro/mq

Valore Ctu: 23.157,00 pari a: 926,28 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.050,00 pari a: 522,00 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/07/2014



Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1339/2009

Descrizione: Appartamento: mq. 25, unico locale ad uso cucina/soggiorno comunicante con locale ad uso wc e locale in catasto al sub 706 (corpo B) costituenti unico appartamento, con accesso dal ballatoio esterno comune. , 1

Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini, 4 Cavenago Di Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.250,00 pari a 650,00 Euro/mq

Valore Ctu: 37.700,00 pari a: 1.508,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.250,00 pari a: 650,00 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/11/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 379/2011

Descrizione: Appartamento mq. 63,80, piano terra, 2 locali oltre cucina e servizio igienico., 1

Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini, 4 Cavenago Di Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 603,17 Euro/mq

Valore Ctu: 76.000,00 pari a: 1.206,35 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.000,00 pari a: 523,81 Euro/mq

Distanza: 6.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/06/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 886/2019

Descrizione: Appartamento di mq. 89,48, piano primo, composto da ingresso, cottura, soggiorno, due camere e servizio igienico, sottotetto non abitabile di mq. 17,52; Cantina di mq. 50,40, composta da ripostiglio, lavanderia e cantina al piano terra., 1

Indirizzo: Via San Giovanni, 9 Cavenago Di Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.000,00 pari a 528,09 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 898,88 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 449,44 Euro/mq

Distanza: 39.00 m

Numero Tentativi: 4



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/04/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 886/2019

Descrizione: Appartamento di mq. 49,30, piano terra, soggiorno/cottura, disimpegno, servizio igienico e camera., 2

Indirizzo: Piazza Libertà, 6 Cavenago Di Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 49

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 612,24 Euro/mq

Valore Ctu: 47.000,00 pari a: 959,18 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.950,00 pari a: 815,31 Euro/mq

Distanza: 39.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/10/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1008/2008

Descrizione: Appartamento: mq.141,50, 2° piano, soggiorno, cucina, 2 terrazzi, antibagno, sgombero, 2 bagni, camera, cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Piazza della Libertà, 12 Cavenago Di Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 141

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 758,87 Euro/mq

Valore Ctu: 262.172,62 pari a: 1.859,38 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 86.250,00 pari a: 611,70 Euro/mq

Distanza: 57.00 m

Numero Tentativi: 7

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	27,00	x	1.100,00	=	29.700,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 29.700,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 29.700,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base al valore di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche della zona. Son stati considerati i dati forniti dall'OMI e dal Bollettino della Camera di Commercio e confrontati con i dati reali di compravendita e dagli annunci immobiliari in essere sul territorio



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Cavenago Brianza, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI e bollettino Camera di Commercio, ed inoltre: locali

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	27,00	0,00	29.700,00	29.700,00
				29.700,00 €	29.700,00 €

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: **€. 29.700,00**

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: **€. 29.700,00**

data 05/01/2024

il tecnico incaricato
Geom. Renato Lo Forte

