TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO CANTALUPO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

DOTT. CESARE MARIO LISSONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/08/2023

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Geom. Aurelio Arnaldino

CF:RNLRLA54A06I158H
con studio in MONZA (MB) Via Monte Bianco 4
telefono: 3935102422
email: aurelioarnaldino@gmail.com
PEC: aurelio.arnaldino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONZA VIA PELLEGRINO PELLEGRINI 7-9, quartiere CEDERNA, della superficie commerciale di **88,50** mq per la quota di:

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

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un complesso immobiliare più ampio, interamente recintato, realizzato con licenza edilizia n. 315 del 02/10/1963, costituito da vari edifici tutti a carattere residenziale, collegati tra di loro da vialetti pedonali e carrai oltre a spazi a verde. Il bene qui oggetto di stima è costituito da una abitazione e cantina posti rispettivamente al terzo piano e interrato di un edificio residenziale pluripiano di complessivi 7 piani (6 piani f.t. e interrato). Alla data del sopralluogo l'abitazione si presentava in sufficiente stato di manutenzione e conservazione dove, ad eccezione del sostituzione di serramenti e rifacimento bagno non risultano evidenti altri interventi di ristrutturazione. Le finiture interne risultano quindi le seguenti: i pavimenti sono in piastrelle del tipo "marmette" ad eccezione del bagno che sono in piastrelle di ceramica; rivestimento di bagno e cucina sono in ceramica; i serramenti esterni sono in pvc dotati di vetro camera; le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiatura in vetro; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con corpi radianti in ghisa; l'acqua calda è fornita da un boiler a gas privato.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati 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 qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

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

- foglio 64 particella 131 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: via Pellegrino Pellegrini n. 7-9 - scala B, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: dall'atto di compravendita a rogito Notaio d.ssa Maria Bufano del 07/06/2013 Rep. 394524/25246 risultano le seguenti coerenze e confini: dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, vano ascensore e vano scala, area comune, appartamento di proprietà di terzi, area comune; della cantina: cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, corridoio comune e vano immondizia, area comune

L'intero edificio sviluppa sette piani, cinque oltre a sottotetto piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1963.
A.1 **cantina**, composto da un locale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**88,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**2,50 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 113.750,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 96.600,00**
Data della valutazione:	**19/08/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Da controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rilevati contratti di locazione in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre a quanto evidenziato si rimanda al Certificato Notarile art. 597 comme 2 c.p.c. per la completezza delle formalità e delle ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e non trascritto nel Certificato Notarile e/o nell'atto di provenienza, qui inteso come integralmente riportato. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione.

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 07/06/2013 a firma di Notaio Bufano Maria ai nn. 394525/25247 di repertorio, iscritta il 24/06/2013 a Milano 2 ai nn. 58704/10352, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria.
Importo ipoteca: 248.000,00.
Importo capitale: 124.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
La presente nota contiene atto di mutuo di n. 42 pagine che viene interamente allegato in Perizia.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 8754/6921 di repertorio, trascritta il 09/02/2023 a Milano 2 ai nn. 17192/11478, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.
Alla Sez. D risulta: Pignoramento trascritto a seguito di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo N. 2525/2022 RG 3619/2022 emesso dal Giudice di Pace di Monza il 19/07/2022 e pubblicato il 21/07/2022, munito di formula esecutiva in data 05/10/2018 e regolarmente notificato unitamente

all'atto di precetto in data 21/07/2022, a cui è seguita la notifica dell'atto di precetto regolarmente perfezionatasi in data 10/10/2022; per la somma di euro 1.716,57, oltre la tassa di registro, gli interessi legali, le successive occorrende e accessori di legge. Condominio Cantalupo, sito in Monza via Pellegrini n. 7/21, in persona dell'amministratore condominiale pro tempore sig. Bonato Marco, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Davide Longhi del Foro di Monza, in via Pietro Verri n. 45 a Biassono (MB).

pignoramento, stipulata il 19/08/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 11450 di repertorio, trascritta il 20/09/2017 a Milano 2 ai nn. 111144/71273, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.
Alla Sez D risulta: oggetto di pignoramento immobiliare sono l'appartamento e cantina posti in Monza via Pellegrini, 7/9 di cui i debitori sono proprietari in ragione del 50% ciascuno. Il pignoramento si basa su decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo notificato unitamente all'atto di precetto per totali E. 3.836,83. Si dichiara di esonerare il conservatore da ogni responsabilità in merito ai dati contenuti nella presente nota. Elenco Annotazioni: annotazione presentata il 16/01/2019 - Milano 2 - RG 4849/926 - tipo atto 0705 - CANCELLAZIONE - ATTO GIUDIZIARIO 11/07/2018 - REP. 1061 - TRIBUNALE DI MONZA - richiedente Mariani avv. Mariangela

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:	**€. 3.593,56**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 13.068,21**
Millesimi condominiali:	**36,05**

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali scadute sono riferite alla data del 31 marzo 2023 così come indicato nella documentazione ricevuta dall'amministratore, al quale è stato sollecitato un eventuale aggiornamento ad oggi non ricevuto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una verifica più ampia si rimanda al Certificato Notarile oltre che all'atto e ispezioni ipotecarie allegati.

Relativamente all'area, seppure in origine di proprietà del Comune di Monza come detto nella Concessione Edilizia N. 315 del 02/10/1963, risulta che dall'allegato atto di compravendita, a rogito Notaio Antonio Zaraga del 06/03/1964, suo rep. 59089/10895, il Comune di Monza vendeva all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano l'area edificatoria distinta al Catasto Rustico del Comune di Monza con il mappale 297 sub. b e mappale 1223 sub. c (attualmente foglio 64, mappale 94) che, a seguito di successivo frazionamento ha originato il mappale 131 su cui sorge l'edificio in cui si trova il bene pignorato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2013), con atto stipulato il 07/06/2013 a firma di Notaio Bufano Maria ai nn. 394524/25246 di repertorio, trascritto il 24/06/2013 a Milano 2 ai nn. 58701/40180.
Alla presente nota RG 58701/40180 è allegata copia dell'atto di compravendita che qui si produce

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/1971 fino al 14/05/2012), con atto stipulato il 26/01/1971 a firma di Notaio Antonio Zaraga ai nn. 79853 di repertorio, registrato il 11/02/1971 a Milano ai nn. 3140 serie D, trascritto il 18/02/1971 a Milano 2 ai nn. 13226/10812

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/300 ciascuno, in forza di successione legittima (dal 14/05/2012 fino al 22/11/2012), registrato il 19/12/2012 a Uff. Reg. Monza ai nn. 2611/9990/12, trascritto il 14/08/2013 a Milano 2 ai nn. 79745/54474.
In morte Galimberti Vittorio alla Sez. D: eredi per legge: coniuge e figli

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di accettazione tacita eredità (dal 14/05/2012 fino al 07/06/2013), con atto stipulato il 07/06/2013 a firma di Notaio Bufano Maria ai nn. 394524/25246 di repertorio, trascritto il 24/06/2013 a Milano 2 ai nn. 58699/40178.
Alla Sez. D: successione ereditaria legittima in morte del padre Galimberti Vittorio, nato a Monza il 9 dicembre 1938, deceduto il 14 maggio 2012, come risulta dalla dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Monza 1 il 19 dicembre 2012 al n. 2611 vo. 9990 e non ancora trascritta. I sigg. Galimberti Ivan Benvenuto e Galimberti Robert, hanno accettato anche la quota di 1/6 di spettanza della propria madre Toppi Santina, nata a Carimate il giorno 1 febbraio 1940, deceduta il 22 novembre 2012.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di quota 2/6 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 22/11/2012 fino al 07/06/2013), registrato il 21/02/2013 a Uff. Reg. Monza ai nn. 362/9990/13, trascritto il 29/04/2013 a Milano 2 ai nn. 39617/27400.
In morte Stoppi Santina alla Sez. D: eredi per legge: figli

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6 ciascuno, in forza di accettazione tacita eredità (dal 22/11/2012 fino al 07/06/2013), con atto stipulato il 07/06/2013 a firma di Notaio Bufano Maria ai nn. 394524/25246 di repertorio, trascritto il 24/06/2013 a Milano 2 ai nn. 58700/40179.
Alla Sez. D: successione ereditaria legittima in morte della madre Toppi Santina, nata a Carimate il giorno 1 febbraio 1940, deceduta il 22 novembre 2012, come risulta dalla dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Monza il 21 febbraio 2013 al n. 362 vo. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 con nota in data 29 aprile 2013 ai nn. 39617/27400

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che lo scrivente ha potuto consultare le sole pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in quanto non ha avuto accesso diretto all'archivio generale del Comune stesso.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. **N. 315**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO USO ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE, presentata il 02/10/1963 con il n. P.G. 21438 di protocollo, agibilità del 25/02/1966 con il n. 214 di protocollo.
Si precisa che, seppure nella Concessione Edilizia N. 315 del 02/10/1963 è detto che l'area sia di proprietà del Comune di Monza, con l'atto di compravendita a rogito Notaio dott. Antonio Zagara Rep. 79853 del 26/01/1971 i signori Galimberti Vittorio e Toppi Santina risultano "assegnatari di alloggio popolare, costruito in base alla Legge 21 aprile 1962 N. 195 " acquistano direttamente dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano - SENZA MENZIONE DELLA PROPRIETA' DELL'AREA DETTA NELLA CITATA CONCESSIONE EDILIZIA.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 06/02/2017 "Variante al PGT vigente (avvio di procedimento Del. G.C. n. 403/2012) e s.m., l'immobile ricade in zona aree residenziali di completamento - Aree B - zona B2-III -

Art. 17 PdR. Norme tecniche di attuazione ed indici: H1 = m 15, anche con Piano Attuativo Uf = 0,90 mq/mq; 1 mq/mq con ristrutturazione urbanistica convenzionata;

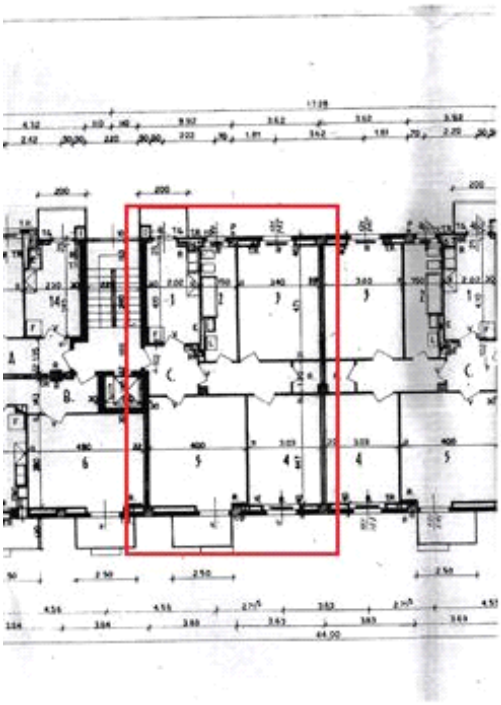
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e, pertanto, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. La partecipazione all’asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l’ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima di valore esclude specificatamente l’esame dell’impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, ivi compreso il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti.

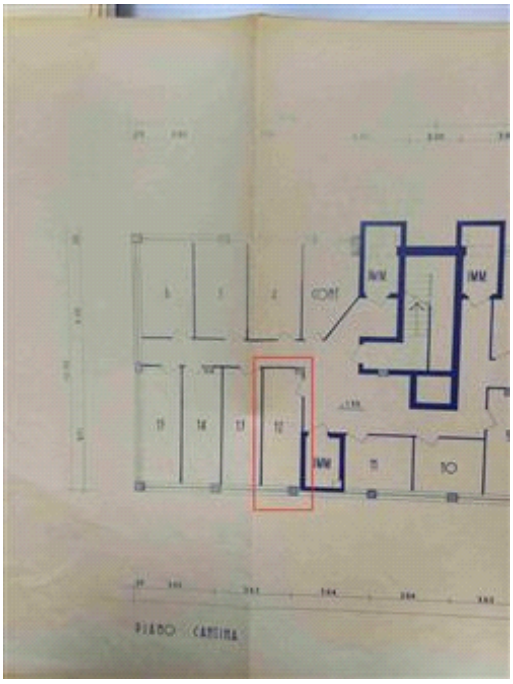
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n. 380, G.U. 20/10/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.



ABITAZIONE

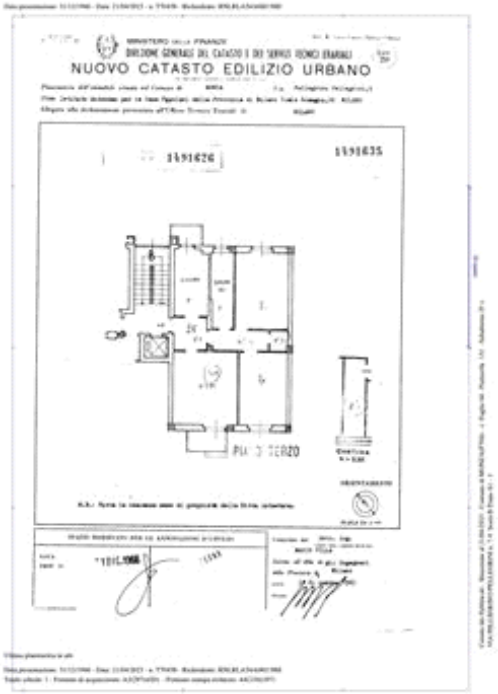


CANTINA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133)
L'immobile risulta **conforme**.



PLANIMETRIA CATASTALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA PELLEGRINO PELLEGRINI 7-9, QUARTIERE CEDERNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA VIA PELLEGRINO PELLEGRINI 7-9, quartiere CEDERNA, della superficie commerciale di **88,50** mq per la quota di:

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

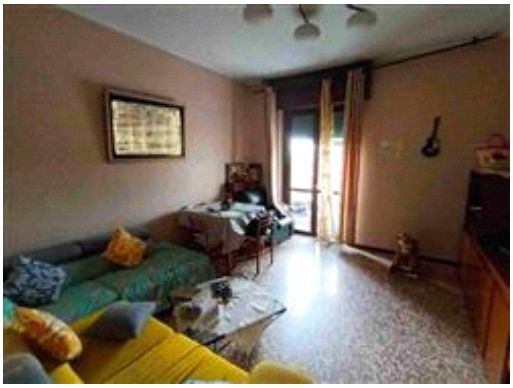
L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un complesso immobiliare più ampio, interamente recintato, realizzato con licenza edilizia n. 315 del 02/10/1963, costituito da vari edifici tutti a carattere residenziale, collegati tra di loro da vialetti pedonali e carrai oltre a spazi a verde. Il bene qui oggetto di stima è costituito da una abitazione e cantina posti rispettivamente al terzo piano e interrato di un edificio residenziale pluripiano di complessivi 7 piani (6 piani f.t. e interrato). Alla data del sopralluogo l'abitazione si presentava in sufficiente stato di manutenzione e conservazione dove, ad eccezione del sostituzione di serramenti e rifacimento bagno non risultano evidenti altri interventi di ristrutturazione. Le finiture interne risultano quindi le seguenti: i pavimenti sono in piastrelle del tipo "marmette" ad eccezione del bagno che sono in piastrelle di ceramica; rivestimento di bagno e cucina sono in ceramica; i serramenti esterni sono in pvc dotati di vetro camera; le porte interne sono in legno di tipo tamburato con specchiatura in vetro; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con corpi radianti in ghisa; l'acqua calda è fornita da un boiler a gas privato.

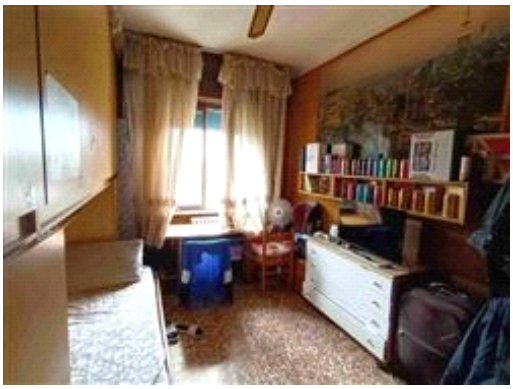
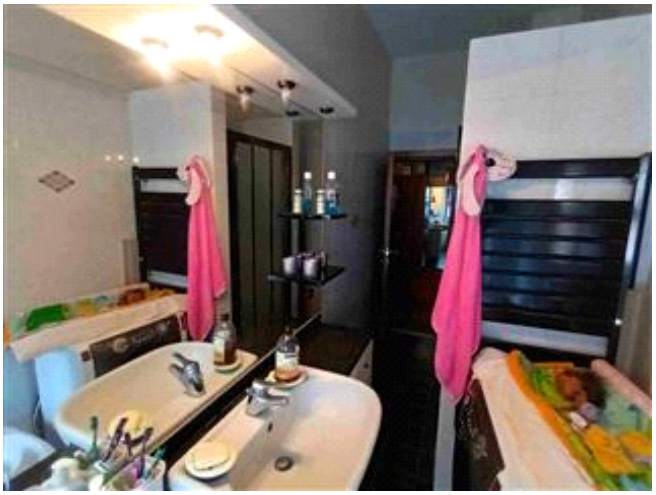
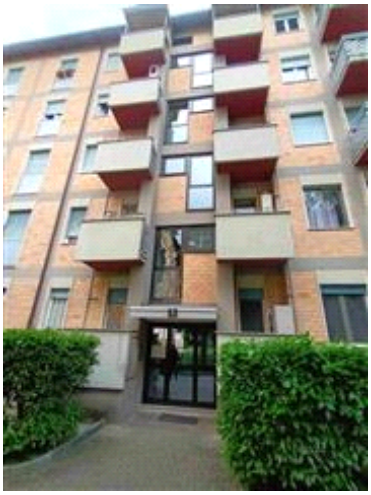
I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

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

- foglio 64 particella 131 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: via Pellegrino Pellegrini n. 7-9 - scala B, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: dall'atto di compravendita a rogito Notaio d.ssa Maria Bufano del 07/06/2013 Rep. 394524/25246 risultano le seguenti coerenze e confini: dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, vano ascensore e vano scala, area comune, appartamento di proprietà di terzi, area comune; della cantina: cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, corridoio comune e vano immondizia, area comune

L'intero edificio sviluppa sette piani, cinque oltre a sottotetto piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

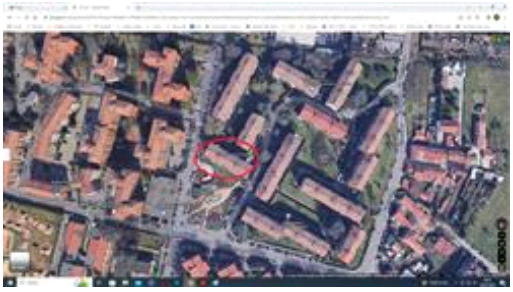
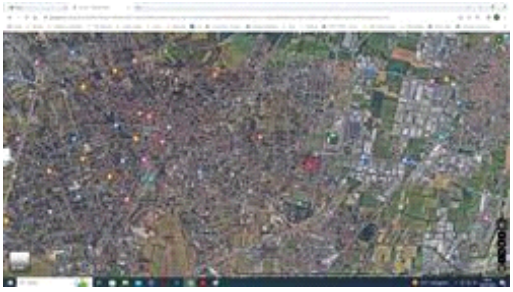
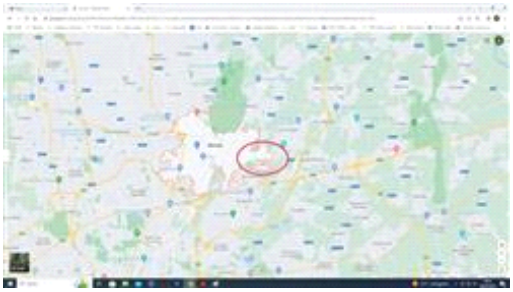
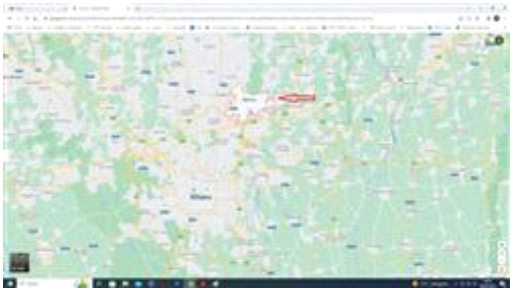


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Sesto San Giovanni - Cinisello Balsamo - Lissone - Concorezzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DI MONZA - VALLE DEL LAMBRO.



SERVIZI

stadio	buono
centro sportivo	buono
piscina	buono
scuola per l'infanzia	al di sopra della media
farmacie	al di sopra della media
ospedale	al di sopra della media
centro commerciale	buono
negozi al dettaglio	nella media
scuola media superiore	buono

COLLEGAMENTI

aeroporto distante a circa 19 Km aereoporto	buono

Linate

ferrovia distante stazione di Monza a circa 3,6 km.	al di sopra della media
tangenziale distante a circa 500 metri	al di sopra della media
autostrada distante Casello A4 Torino-Trieste a circa 5 Km	buono
autobus distante a circa 300 metri	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

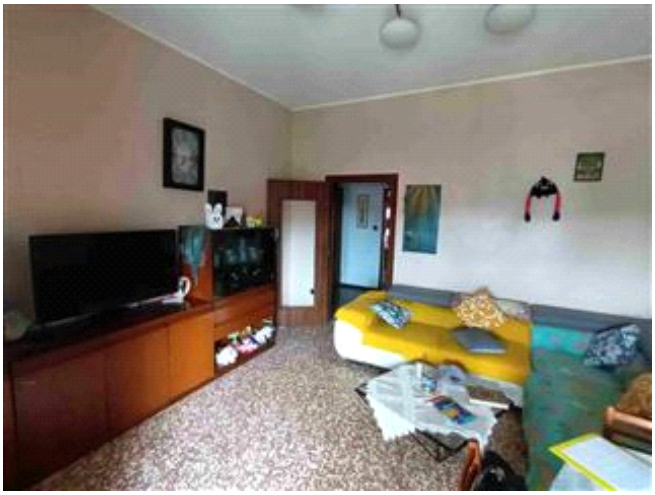
In forza del Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015 risulta che, ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, resta escluso per (…) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali", lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione di tale Attestato di Prestazione Energetica.

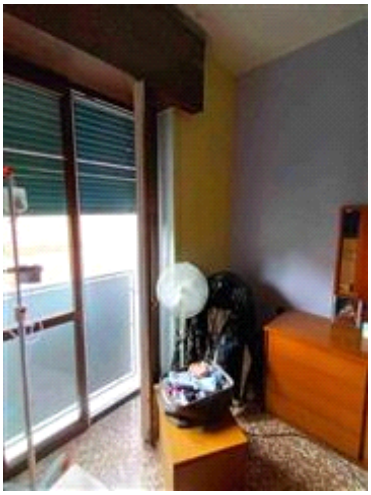
Delle Componenti Edilizie:

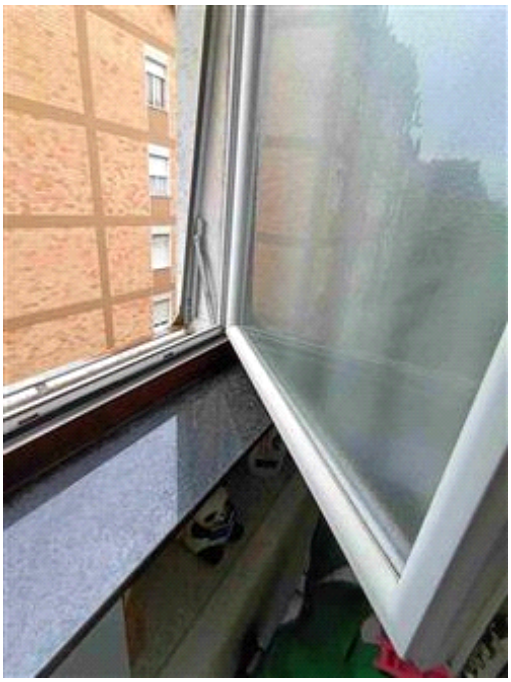
infissi esterni: finestre realizzati in pvc	al di sopra della media
pavimentazione interna: realizzata in graniglia di marmo impastata con cemento (marmette)	nella media
rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica	al di sopra della media

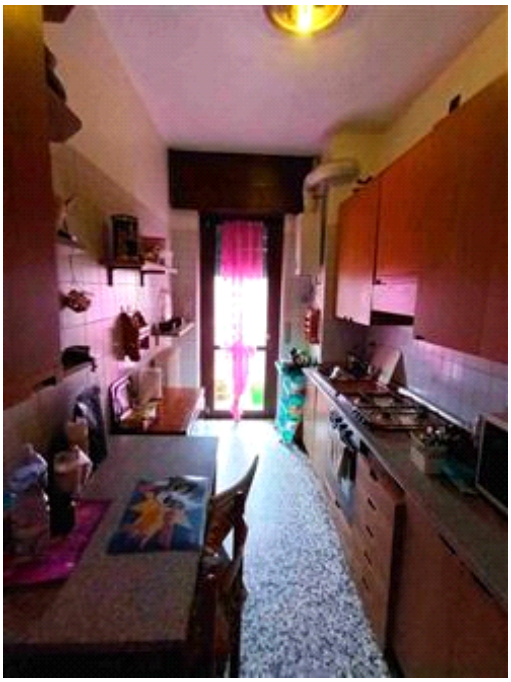
Degli Impianti:

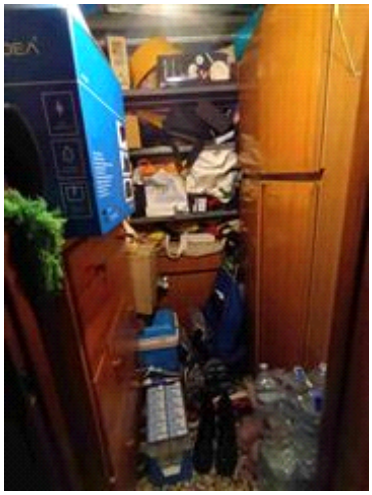
termico: centralizzato i diffusori sono in termosifoni in ghisa	nella media
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: non rilevabile	nella media
gas: con tubazioni a vista con alimentazione a gas conformità: non rilevabile	nella media

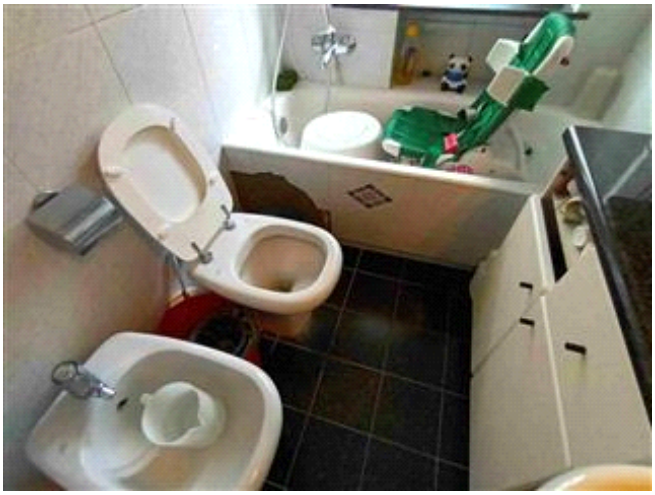












CONSISTENZA:

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
abitazione	87,00	x	100 %	=	87,00
balconi	5,00	x	30 %	=	1,50
Totale:	**92,00**				**88,50**

via Pellegrino Pellegrini 7/9 - Monza
fg. 64, m.le 131, sub. 25
ABITAZIONE
come da rilievo
planimetria non in scala



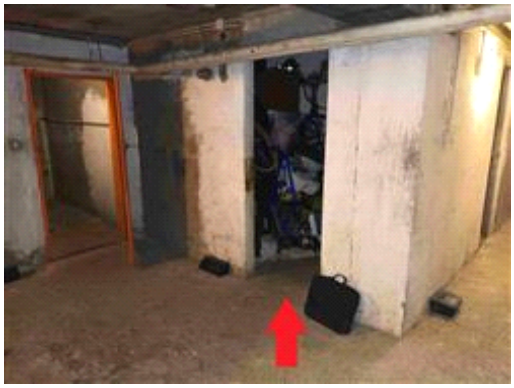
via Pellegrino Pellegrini 7/9 - Monza
fg. 64, m.le 131, sub. 25
CANTINA
come da rilievo
planimetria non in scala



ACCESSORI:

cantina, composto da un locale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale cantina	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	**10,00**				**2,50**



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: 12/07/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 609/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 87, p. 3°, soggiorno, cucina, due camere, bagno, due balconi e cantina., 1

Indirizzo: Via Pellegrini, 7 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.400,00 pari a 659,77 Euro/mq

Valore Ctu: 75.000,00 pari a: 862,07 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 862,07 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/07/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 242/2021

Descrizione: Appartamento di mq. 88,75, tre locali oltre servizi, piano rialzato, ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, servizio igienico ed un balcone nonché vano cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Pellegrino Pellegrini, 19 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.152,94 Euro/mq

Valore Ctu: 68.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq

Distanza: 9.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/03/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 824/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 88,52, piano 4°, tre locali, bagno e due balconi., 1

Indirizzo: Via Pellegrino Pellegrini, 9 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 715,91 Euro/mq

Valore Ctu: 106.224,00 pari a: 1.207,09 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 59.250,00 pari a: 673,30 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/10/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 565/2018

Descrizione: Appartamento mq. 65,05, piano rialzato, ingresso, cucina, soggiorno, camera, ripostiglio oltre al balcone e al vano cantina al piano interrato. , 1

Indirizzo: Via Pellegrino Pellegrini, 16 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Valore Ctu: 52.822,50 pari a: 838,45 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 53.000,00 pari a: 841,27 Euro/mq

Distanza: 27.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/06/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1813/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 74, 2 camere, cucina e bagno., 1

Indirizzo: Via Pellegrino Pellegrini, 13/B Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 702,70 Euro/mq

Valore Ctu: 99.651,94 pari a: 1.346,65 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.000,00 pari a: 527,03 Euro/mq

Distanza: 29.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia RAGO casa rif. EK - 104375907

Descrizione: 1° piano, ascensore, ristrutturato, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, 2 camere, balconi, rip., risc. centr., 1963

Indirizzo: via Pellegrino Pellegrini 9 - Monza

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Tecnocasa rif. 60707061

Descrizione: ben tenuto, 3° piano, ascensore, 4 locali, soggiorno, cucina, bagno, 3 camere, rip., risc. centr, 1963

Indirizzo: via Pellegrino Pellegrini 13 - Monza

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo: 154.000,00 pari a 1.452,83 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia CASA X TE rif. MIMMV07

Descrizione: P.R., ascensore, ben tenuto, ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, balcone, 1963

Indirizzo: via Pellegrino Pellegrini 19 - Monza

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 1.337,08 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia ADOC rif. pellegrino 21

Descrizione: 2° piano, ascensore, ben tenuto, ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, risc. centr., 1963

Indirizzo: via Pellegrino Pellegrini 21 - Monza

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.436,17 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione complessiva e le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte dai titoli edilizi forniti dal Comune.
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- la documentazione esaminata è relativa a quella catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti;
- l'eventuale ricerca e l'eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata secondo le misurazioni che è stato possibile eseguire e sono relative alla SLP applicando le opportune percentuali alle varie superfici conteggiate (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,50	x	1.250,00	=	**110.625,00**
Valore superficie accessori:	2,50	x	1.250,00	=	**3.125,00**
					113.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

"Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati,

indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione "[1]. 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. I valori utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è proceduto alla misurazione della superficie lorda di pavimento dell'immobile (SLP) oltre che alla 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 bene stesso. Trattandosi di una stima finalizzata ad una procedura forzata si applica una riduzione del valore del 15% com'è prassi del Tribunale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate, caratterizzate da immobili più simili a quello qui oggetto di pignoramento, sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico del Comune di Monza, agenzie: Gabetti – Tempocasa - Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, siti online; immobili venduti all'asta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Comune Monza, agenzie: agenzie immobiliari: Rago Casa - Tecnocasa - CasexTe - ADOC - Professionisti del settore - siti web, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi., ed inoltre: immobili venduti all'asta

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	88,50	2,50	113.750,00	113.750,00
				113.750,00 €	**113.750,00 €**

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: **€. 113.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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:	**€. 17.062,50**
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:	**€. 87,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 96.600,00**

data 19/08/2023

il tecnico incaricato
Geom. Aurelio Arnaldino