



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 112/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
OLYMPIA SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:  
DOTT. ALBERTO LUIGI PARMA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Virginio Somaschini**

CF: SMSVGN71C16D286Z  
con studio in DESIO (MB) via per Cesano 9  
telefono: 0362306223  
fax: 0362306223  
email: vsomaschini@tiscali.it  
PEC: virginio.somaschini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MONZA VIA G. PAISIELLO 13, della superficie commerciale di **96,74** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento posto al terzo e ultimo piano in contesto condominiale senza ascensore con annesso cantina al piano seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di >270. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 41 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PAISIELLO 13, piano: 3 ( QUARTO FUORI TERRA), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento : a nord vano scala e altra unità, a est, sud e ovest prospetto su cortile comune; della cantina: a nord altra unità, a est muro perimetrale, a sud altra unità immobiliare, a ovest corridoio comune condominiale  
all'unità compete tra le parti comuni anche la quota millesimale della piccola area comune in fregio alla via Paisiello censita al catasto terreni fg.116 map.500

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>96,74 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 103.414,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 103.414,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/08/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

IL TRIBUNALE DI MONZA CON PROVVEDIMENTO R.G. 14810/2016 EMESSO AI SENSI DELL'ARTICOLO 708 DEL C.P.C. IN DATA 12 GIUGNO 2017, DEPOSITATO IN DATA 13 GIUGNO 2017, NEL PROCEDIMENTO DI SEPARAZIONE PERSONALE DEI CONIUGI HA ASSEGNATO LA CASA CONIUGALE SITA IN MONZA, VIA PAISIELLO N. 13, ALLA COMPROPRIETARIA ESECUTATA CON TUTTO QUANTO L'ARREDO.

nota bene : LA STIMA DELL'IMMOBILE E' EFFETTUATA SUL PRESUPPOSTO CHE IL DIRITTO DI ABITAZIONE NON SIA OPPONIBILE A TERZI;

PER TALE DETERMINAZIONE SI RIMANDA COMUNQUE ALLA DECISIONE FINALE DEL GIUDICE.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

I dati riferiti alle trascrizioni sono valide alla data di ispezione

##### **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:*

convenzione matrimoniale, derivante da TRASCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 53423 Registro Generale 80707 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 14810/2016 del 12/06/2017 ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

*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**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TRASCRIZIONE del 10/05/2022 - Reg Part12598 Reg Gen 64959 Pubblico ufficiale TASCA ACHILLE Rep 260473 del 27/05/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO rif.: Iscrizione n. 15609 del 2002.

Importo ipoteca: €227.200,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TRASCRIZIONE del 19/03/2024 - Registro Particolare 25085 Registro Generale 34895 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 411 del 16/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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:	€. 2.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.200,00
Millesimi condominiali:	88

Ulteriori avvertenze:

il condominio ha effettuato un intervento di manutenzione straordinaria della centrale termica i cui costi attribuiti all'unità in argomento non sono ancora saldati per intero . Per eventuali informazioni contattare l'amministrazione condominiale . Per informazioni dettagliate rivolgersi all'amministrazione del condominio ( recapiti su targa esterna al condominio)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 CIASCUNO INDIVISA, in forza di COMPREVENDITA.

ATTENZIONE : SI SEGNA LA TRASCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 53423 Registro Generale 80707 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 14810/2016 del 12/06/2017 ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA P.2917 DEL 11.6.1956 N. PE 154 1958, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO DI ABITAZIONE POPOLARE.

LICENZA DI OCCUPAZIONE FABBRICATO RILASCIATA CON PROVVEDIMENTO 286/1956

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: SI RILEVANO LIEVI DIFFORMITÀ NELLA DISTRIBUZIONE DELL'ALLOGGIO PROBABILMENTE RISALENTI ALL'EPOCA DI

#### COSTRUZIONE

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

Costi di regolarizzazione:

- pratiche tecniche di regolarizzazione ed eventuali sanzioni: €3.000,00

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA G. PAISIELLO 13

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONZA VIA G. PAISIELLO 13, della superficie commerciale di **96,74** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento posto al terzo e ultimo piano in contesto condominiale senza ascensore con annesso cantina al piano seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di >270. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 41 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: VIA G. PAISIELLO 13, piano: 3 ( QUARTO FUORI TERRA), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento : a nord vano scala e altra unità, a est, sud e ovest prospetto su cortile comune; della cantina: a nord altra unità, a est muro perimetrale, a sud altra unità immobiliare, a ovest corridoio comune condominiale

all'unità compete tra le parti comuni anche la quota millesimale della piccola area comune in frogia alla via Paisiello censita al catasto terreni fg.116 map.500

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

#### 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 monza, milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media   
esposizione:

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento posto al terzo e ultimo piano ( quarto piano fuori terra abitabile) in contesto condominiale senza ascensore realizzato negli anni cinquanta . Il fabbricato è di forma regolare su quattro livelli abitabili ciascuno con tre alloggi a piano e cortile esterno in parte destinato ad area di transito pavimentata e in parte a verde. L'unità è composta da un ingresso, locale di soggiorno e locale cucina, due ampie camere da letto e un locale a servizio. I pavimenti e rivestimenti risultano datati , i serramenti perimetrali sono in alluminio senza taglio termico, l'impianto di riscaldamento è composto con radiatori collegati a generatore centralizzato. E' presente anche un ampio locale cantina la piano seminterrato. Le condizioni generale di manutenzione dell'alloggio delle parti comuni sono sufficienti e decorose.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	90,00	x	100 %	=	90,00
cantina	15,30	x	30 %	=	4,59
bacone	4,30	x	50 %	=	2,15
<b>Totale:</b>	<b>109,60</b>				<b>96,74</b>

**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: 07/11/2017

Fonte di informazione: Contenzioso, 103/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 88, da ristrutturare, piano terra, 2 locali e servizi, più cantina mq. 5. , 1

Indirizzo: Via Gabriele D'Annunzio, 12 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.500,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 70.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 37.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 423.00 m  
Numero Tentativi: 2

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 27/05/2021  
Fonte di informazione: Contenzioso, 4750/2016  
Descrizione: Appartamento mq. 116,82, ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due servizi igienici, doppia camera, cantina mq. 22,80, box singolo mq. 18., 1  
Indirizzo: Via Roberto Crippa, 6 Monza, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 238.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 240.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 237.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 1,227.00 m  
Numero Tentativi: 5

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 27/05/2021  
Fonte di informazione: Contenzioso, 4750/2016  
Descrizione: Appartamento mq. 116,82, ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due servizi igienici, doppia camera, cantina mq. 22,80, box singolo mq. 18., 1  
Indirizzo: Via Roberto Crippa, 6 Monza, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 238.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 240.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 237.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 1,227.00 m  
Numero Tentativi: 5

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,74 x 1.100,00 = **106.414,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 106.414,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 106.414,00**

## 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, ufficio tecnico di COMUNALE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,74	0,00	106.414,00	106.414,00
				<b>106.414,00 €</b>	<b>106.414,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.414,00**

### 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: **€. 103.414,00**

data 16/08/2024

il tecnico incaricato  
Virginio Somaschini