



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

326/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO PREMUDA 1

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:
DOTT. ALESSANDRO LAFRATTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Alberto Colombo

CF:CLMLRT70S13F704K

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

telefono: 03621787315

fax: 03621787315

email: colombomolteniarchitetti@gmail.com

PEC: alberto.colombo3@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 326/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONZA Via Premuda 1, della superficie commerciale di **70,28** mq per la quota di:

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

Appartamento situato al piano 4° con cantina al piano interrato e locale sgombero nel solaio.

Unità immobiliare costituita da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 107 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 05, consistenza 4 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA PREMUDA N. 1 MONZA, piano: S1 - 4-5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO Dell'appartamento: Via Premuda, proprietà di terzi, corridoio e scala comuni, proprietà di terzi, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.

A.1 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 107 sub. 706 (catasto fabbricati), piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune.

A.2 sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 107 sub. 706 (catasto fabbricati), piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,57 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.067,20

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 97.807,12**
Data della valutazione: **05/06/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, stipulata il 30/03/2005 a firma di Notaio Giovanni Averoldi ai nn. 102231/33245 di repertorio, iscritta il 05/04/2005 a Uffici Conservatoria Milano 2 ai nn. 47387/11031, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo Fondiario.
Importo ipoteca: €330.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1560 di repertorio, trascritta il 30/06/2022 a Uffici Conservatoria Milano 2 ai nn. 94966/64044, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.100,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 9.754,41**
Millesimi condominiali: **15,50**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2005), con atto stipulato il 30/03/2005 a firma di Notaio Giovanni Averoldi ai nn. 102230/33244 di repertorio, trascritto il 05/04/2005 a Uffici Conservatoria Milano 2 ai nn. 47386/24432

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2005), con atto stipulato il 30/03/2005 a firma di Notaio Giovanni Averoldi ai nn. 102230/33244 di repertorio, trascritto il 05/04/2005 a Uffici Conservatoria Milano 2 ai nn. 47386/24432

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 06/04/1977 fino al 30/03/2005), con atto stipulato il 06/04/1977 a firma di Notaio Aldo Bellomo ai nn. 31086/3814 di repertorio, trascritto il 30/04/1977 a Uffici Conservatoria Milano 2 ai nn. 19737/16396

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 06/04/1977 fino al 30/03/2005), con atto stipulato il 06/04/1977 a firma di Notaio Aldo Bellomo ai nn. 31086/3814 di repertorio, trascritto il 30/04/1977 a Uffici Conservatoria Milano 2 ai nn. 19737/16396

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **67**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata il 21/03/1952 con il n. 67 di protocollo, agibilità del 16/03/1954 con il n. 3319 di protocollo

Concessione in sanatoria N. **4794**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in sanatoria, presentata il 22/06/1986 con il n. 07103.0 di protocollo, rilasciata il 20/12/1994 con il n. 4794 di protocollo.

Pittana Sergio Amministratore Condominio Premuda 1

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dimensione locali soggiorno oltre le tolleranze di legge, gradino e muretto presente nel locale bagno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per predisposizione CILA in sanatoria € 1.200,00 + sanzione Art. 6 bis DPR 380/01 € 1.000,00: € 2.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella pratica originaria non è presente la planimetria del vano solaio e neanche la scala che collega e rende accessibile il sottotetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria (da coordinarsi anche per le parti comuni condominiali)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali + oneri comunali nuova snr (pratica da coordinare con sanatoria condominiale): €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Sottotetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA PREMUDA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA Via Premuda 1, della superficie commerciale di **70,28** mq per la quota di:

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

Appartamento situato al piano 4° con cantina al piano interrato e locale sgombero nel solaio.

Unità immobiliare costituita da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 107 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 05, consistenza 4 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA PREMUDA N. 1 MONZA, piano: S1 - 4-5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO Dell'appartamento: Via Premuda, proprietà di terzi, corridoio e scala comuni, proprietà di terzi, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 850 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1,4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, tamponamento in laterizio, rivestimento di finitura facciate ad intonaco civile, senza ascensore.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in ghisa. serramenti in legno vetro singolo, pavimenti in ceramica.

Degli Impianti:

termico: Impianto autonomo i diffusori sono in Radiatori in ghisa nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetro singolo a battente realizzati in legno mediocre ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: Avvolgibili realizzate in PVC al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

infissi interni: Porte a battente realizzati in legno al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

plafoni: realizzati in intonaco 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	69,50	x	100 %	=	69,50
Balconi	3,13	x	25 %	=	0,78
Totale:	72,63				70,28



ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 107 sub. 706 (catasto fabbricati), piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	6,86	x	20 %	=	1,37
Totale:	6,86				1,37



sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 107 sub. 706 (catasto fabbricati), piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
	16,00	x	20 %	=	3,20
Totale:	16,00				3,20



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: 27/04/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 616/2019

Descrizione: Appartamento di mq. 95.83, primo piano, soggiorno, cucina, corridoio, bagno di servizio cieco, disimpegno zona notte, bagno patronale finestrato, camera e cameretta. Balcone a loggia, Cantina. Box singolo di mq. 16., 1

Indirizzo: Via San Francesco D'Assisi, 18 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 225.000,00 pari a 2.343,75 Euro/mq

Valore Ctu: 173.493,50 pari a: 1.807,22 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 173.493,50 pari a: 1.807,22 Euro/mq

Distanza: 76.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/09/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1404/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 55, piano 5°, zona giorno con cucinotto, camera, servizi, ripostiglio e balcone. Cantina al p.S1., 1

Indirizzo: Via Michelangelo Buonarroti, 9 Monza, MB
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie:
Prezzo: 61.000,00 pari a 1.109,09 Euro/mq
Valore Ctu: 61.730,24 pari a: 1.122,37 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.000,00 pari a: 836,36 Euro/mq
Distanza: 113.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Primacasa
Descrizione: Bilocale con cantina situato all'ultimo piano di un condominio
Indirizzo: via Torquato Tasso 16, Regina Pacis - Borsa, Monza
Superfici principali e secondarie: 67
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.641,79 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 99.000,00 pari a 1.477,61 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: ONE Real estate
Descrizione: Bilocale con cantina situato al piano quinto di un complesso residenziale
Indirizzo: via Buccari 14, Regina Pacis - Borsa, Monza
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 2.285,71 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 144.000,00 pari a 2.057,14 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: bilocale con cantina situato al secondo piano di un complesso residenziale
Indirizzo: via Galileo Galilei 35, Regina Pacis - Borsa, Monza
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 2.214,29 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 139.500,00 pari a 1.992,86 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: professionecasa

Descrizione: bilocale con cantina situato al terzo piano di un condominio

Indirizzo: via Torquato Tasso 15, Regina Pacis - Borsa, Monza

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.369,23 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 80.100,00 pari a 1.232,31 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia entrate

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.750,00

Note: rilevazione anno 2022 2° semestre microzona 4

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:	70,28	x	1.600,00	=	112.452,00
Valore superficie accessori:	4,57	x	1.600,00	=	7.315,20
					119.767,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 119.767,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 119.767,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Monza (MB), agenzie: Della Zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari siti Web

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,28	4,57	119.767,20	119.767,20
				119.767,20 €	119.767,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 115.067,20**

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: **€ 17.260,08**

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: **€ 97.807,12**

data 05/06/2023

il tecnico incaricato
Alberto Colombo