



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

535/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

Maurizio Oggioni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/07/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. 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 535/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONZA VIA GIOVANNI PAISIELLO 11, della superficie commerciale di **51,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio si sviluppa al piano primo di un fabbricato condominiale con accesso dal ballatoio comune. Risulta essere composto da una zona giorno con soggiorno ed angolo cottura, ed una zona notte costituita da camera da letto e bagno cieco. Completa la proprietà uno spazio a solaio all'ultimo livello del fabbricato con finitura al rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-3, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 29 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, piano: 1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord in senso orario Dell'appartamento: Via Paisiello, unità di terzi, ballatoio comune, unità di terzi Dello spazio solaio: Via Paisiello, spazio solaio di terzi, ente comune, spazio solaio di terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1935.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.560,00
Data di conclusione della relazione:	19/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'unità risulta occupata dalla madre della proprietaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da valutare cancellazione ipoteca mutuo.

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 20/03/2006 a firma di Notaio Giovanni Averoldi ai nn. 107849/36578 di repertorio, iscritta il 23/03/2006 a MILANO 2 ai nn. 43915/9930, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 246.000,00.

Importo capitale: 123.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento*:

pignoramento, stipulata il 14/10/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 9093 di repertorio, trascritta il 07/11/2024 a MILANO 2 ai nn. 147986/104554, 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:	€. 530,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 249,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/03/2006), con atto stipulato il 20/03/2006 a firma di Notaio Giovanni AVEROLDI ai nn.

107848/36577 di repertorio, trascritto il 23/03/2006 a MILANO 2 ai nn. 43914/22040

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 15/11/1999 fino al 23/10/2003), con atto stipulato il 15/11/1999 a firma di Notaio Antonio TESTA ai nn. 32326/671 di repertorio, trascritto il 24/11/1999 a MILANO 2 ai nn. 111549/75739

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 15/11/1999 fino al 23/10/2003), con atto stipulato il 15/11/1999 a firma di Notaio Antonio TESTA ai nn. 32326/671 di repertorio, trascritto il 24/11/1999 a MILANO 2 ai nn. 111549/75739

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/10/2003 fino al 20/03/2006), con atto stipulato il 23/10/2003 a firma di Notaio Giovanni AVEROLDI ai nn. 95171/28301 di repertorio, trascritto il 31/10/2003 a MILANO 2 ai nn. 157968/94666

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/10/2003 fino al 20/03/2006), con atto stipulato il 23/10/2003 a firma di Notaio Giovanni AVEROLDI ai nn. 95171/28301 di repertorio, trascritto il 31/10/2003 a MILANO 2 ai nn. 157968/94666

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risultano reperibili agli atti del Comune di Monza pratiche edilizie riferibili all'immobile in oggetto ad eccezione della PE 321/2001.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Art.26 - in Sanatoria. Opere interne N. PE 321, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Adeguamento igienico mediante formazione di bagno, presentata il 13/06/2001 con il n. 321 di protocollo, rilasciata il 13/06/2001 con il n. 321 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme..**

Si evidenzia che l'unico bagno presente è cieco ed ha un'altezza interna di 219 cm. Non risultano richieste di integrazioni/dinieghi formali da parte del Comune di Monza riferite alla PE 321/2001. I tecnici comunali evidenziano che trattasi comunque di miglioramento igienico-sanitario rispetto allo stato originario dell'unità immobiliare.

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 GIOVANNI PAISIELLO 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA VIA GIOVANNI PAISIELLO 11, della superficie commerciale di **51,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio si sviluppa al piano primo di un fabbricato condominiale con accesso dal ballatoio comune. Risulta essere composto da una zona giorno con soggiorno ed angolo cottura, ed una zona notte costituita da camera da letto e bagno cieco. Completa la proprietà uno spazio a solaio all'ultimo livello del fabbricato con finitura al rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-3, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 29 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, piano: 1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord in senso orario Dell'appartamento: Via Paisiello, unità di terzi, ballatoio comune, unità di terzi Dello spazio solaio: Via Paisiello, spazio solaio di terzi, ente comune, spazio solaio di terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1935.



Vista da Via Paisiello



Vista da corte interna



Vano scala comune

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 Centro di Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 240m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1,5km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,1km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 1,6km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2,4km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è situato nel quartiere San Rocco di Monza, zona prevalentemente residenziale. Esternamente, l'immobile, risulta in mediocri condizioni manutentive e necessita di importanti opere di riqualificazione: in particolar modo il lato corte interna, gli aggettivi e gli intonaci risultano essere degradati.

L'unità immobiliare in oggetto, internamente, necessita di opere di manutenzione, con un grado di finiture discrete.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Doppio vetro a battente realizzati in alluminio al di sotto della media

infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato nella media

manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in assente al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno al di sotto della media

protezioni infissi esterni: inferriate realizzate in ferro nella media

pareti esterne: costruite in intonaco civile con coibentazione in non rilavabile , il rivestimento è realizzato in finitura civile. lato strada condizioni discrete. lato interno/corte fortemente ammalorato nella media

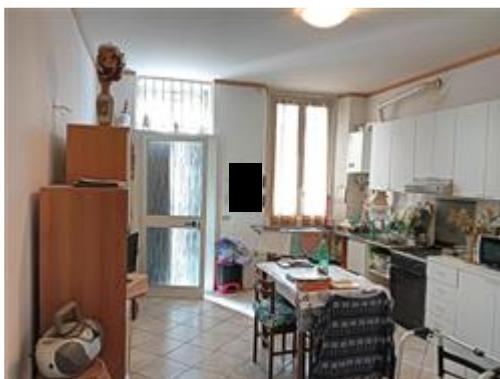
Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in caldaia i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile al di sotto della media

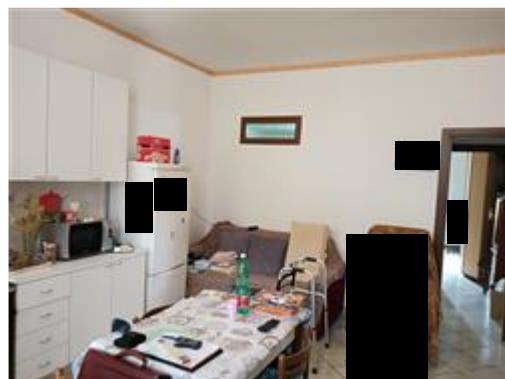
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 volt conformità: Certificazione impianto non disponibile al di sotto della media

idrico: conformità: non disponibile nella media

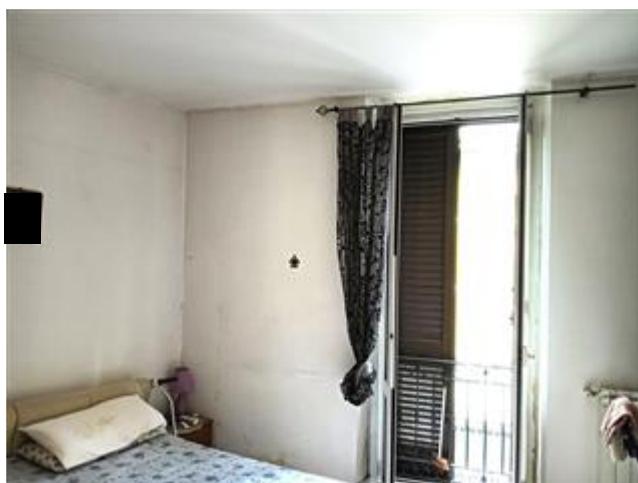
termico: caldaia murale autonoma con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori alluminio conformità: non disponibile nella media



Soggiorno / cottura



Soggiorno / cottura



Camera da letto



Bagno



Spazio solaio

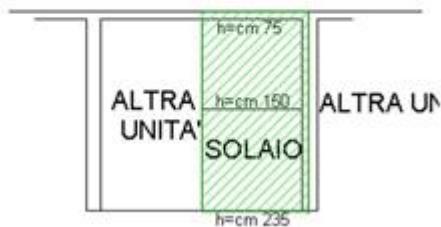
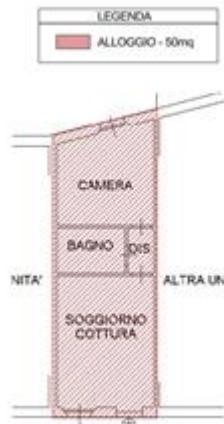
CONSISTENZA:

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	x	indice	=	commerciale
Alloggio	50,00		100 %	=	50,00

Spazio solaio	8,00	x	20 %	=	1,60
Totale:	58,00				51,60



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: 26/02/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 112/2024

Descrizione: Appartamento di mq. 96,74, terzo piano senza ascensore, con cantina al piano seminterrato.

Indirizzo: Via G. Paisiello , 13 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 1.422,68 Euro/mq

Valore Ctù: 103.414,00 pari a: 1.066,12 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 103.414,00 pari a: 1.066,12 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/07/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 264/2020

Descrizione: appartamento di mq 88 al piano primo, ingresso su soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e balcone. Cantina al piano interrato e box singolo di mq 23.

Indirizzo: Via paisiello , 19 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 151.000,00 pari a 1.715,91 Euro/mq

Valore Ctu: 143.073,02 pari a: 1.625,83 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 120.000,00 pari a: 1.363,64 Euro/mq

Distanza: 73.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/06/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale al Piano primo in zona San Rocco a Monza in contesto condominiale

Indirizzo: Via Cellini 14 - Monza

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 118.000,00 pari a 2.145,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 106.200,00 pari a 1.930,91 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/06/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale al piano primo con un bagno, in zona San Rocco a Monza, in contesto condominiale

Indirizzo: Via Severino Boezio

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 117.000,00 pari a 1.950,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 105.300,00 pari a 1.755,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/06/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale con un bagno, posto al piano primo senza ascensore in un contesto condominiale in zona San Rocco a Monza

Indirizzo: Via D'Annunzio - Monza

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.777,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/06/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale con un bagno posto al secondo piano con ascensore, in un contesto condominiale in zona San Rocco a Monza

Indirizzo: Via Monfalcone - Monza

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 2.181,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 108.000,00 pari a 1.963,64 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/06/2025

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: Bilocale al piano rialzato con ascensore, in contesto condominiale in zonza San Rocco a Monza

Indirizzo: Via Aquileia 20 - Monza

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 113.000,00 pari a 1.883,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 101.700,00 pari a 1.695,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate - Geopoi OMI (18/06/2025)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.200,00

Borsino immobiliare (18/06/2025)

Valore minimo: 1.403,00

Valore massimo: 1.851,00

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 delle superfici esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie linda 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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	51,60	x	1.600,00	=	82.560,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 82.560,00
---------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 82.560,00
--------------------------------------------------------------------------------	---------------------

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 2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Della Zona, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino immobiliare, ed inoltre: Annunci immobiliari siti Web

DICHIAZAZIONE 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	51,60	0,00	82.560,00	82.560,00
				82.560,00 €	82.560,00 €

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: **€. 82.560,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.560,00**

data 19/07/2025

il tecnico incaricato
Arch. Alberto Colombo