



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

515/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO DI MONZA VIA DOBERDO' 10

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:
avv. Caterina Dorian Vescera

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Giorgio Ponti - LOTTO UNICO

CF: PNTGRG48L10D286A
con studio in DESIO (MB) via Boccaccio, 3
telefono: 0
email: arch@giorgioponti.it
PEC: giorgio.ponti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 515/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONZA Doberdò 10, quartiere S. Rocco, della superficie commerciale di **70,92** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto con ascensore, con annessa cantina al piano seminterrato. Composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina, una camera, bagno e ripostiglio. Cantina al piano S1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 - S1, interno 20, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 14 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 592,63 Euro, indirizzo catastale: via Doberdò 10, Monza, piano: S1 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Coerenze: (tratte da atto di provenienza). Dell'appartamento: cortile comune, corridoio comune, altro appartamento; della cantina: cantina n. 21, corridoio comune, cantina N. 19, cantina n. 15. Le coerenze della cantina indicate sul rogito non sono corrette; in fase di sopralluogo la cantina è stata correttamente individuata (come da planimetria catastale) con le seguenti coerenze: altre u.i. su tre lati, corridoio comune a nord. L'ingresso è la seconda porta a destra nel corridoio a nord.

Superficie catastale totale mq 70; totale escluse aree scoperte mq 69

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.845,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.025,00
Data della valutazione:	11/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (22/1/24) 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 23/01/2018 a firma di notaio Donato Rubineti ai nn. 54211/19999 di repertorio, iscritta il 06/02/2018 a Milano 2 ai nn. 15510/2459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 85.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 14/09/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 24346 di repertorio, trascritta il 13/10/2023 a Milano 2 ai nn. 137171/95799, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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: € **2.696,72**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **4.820,29**

Millesimi condominiali: **29,240**

Ulteriori avvertenze:

Dati comunicati in data 31/1/24 da Amministratore di Condominio Studio Beretta & Co srl

Via Toti 14, Monza, e-mail: info.condomini@studio-beretta.it , tel. 039 367337

Spese ordinarie annue da consuntivo 2022/2023.

Le spese condominiali scadute ed insolute riportate sono riferite alle spese ordinarie consuntivo 2022/2023 e preventivo 2023/2024 (scadenza marzo 2024). Tali spese sono state detratte dal valore immobiliare accertato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/2018), con atto stipulato il 23/01/2018 a firma di notaio Donato Rubineti ai nn. 54210/19998 di repertorio, trascritto il 06/02/2018 a Milano 2 ai nn. 15500/10087

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 23/01/2018).

Provenienza: atto in data 11 novembre 1964 N. 22926/8386 Rep. Notaio Giulio Rodino, registrato a Monza il 24 novembre 1964 al N. 1625 Vol. 211, di acquisto del terreno, e successiva edificazione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **207/65**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso abitazioni e autorimesse, presentata il 31/10/1963, rilasciata il 16/12/1965 con il n. 47096/ prot. gen. 4960 di protocollo, agibilità del 01/08/1967 con il n. 421/63 prot. 21054 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole differenze interne (posizione del tavolato del corridoio, porta del ripostiglio in posizione diversa)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria per regolarizzare la leggera differenza nella posizione del tavolato corridoio, porta del ripostiglio, comprensivo di oblazione e costi professionali: €2.500,00

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 DOBERDÒ 10, QUARTIERE S. ROCCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA Doberdò 10, quartiere S. Rocco, della superficie commerciale di **70,92** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto con ascensore, con annessa cantina al piano seminterrato. Composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina, una camera, bagno e ripostiglio. Cantina al piano S1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 - S1, interno 20, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 118 particella 14 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 592,63 Euro, indirizzo catastale: via Doberdò 10, Monza, piano: S1 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Coerenze: (tratte da atto di provenienza). Dell'appartamento: cortile comune, corridoio comune, altro appartamento; della cantina: cantina n. 21, corridoio comune, cantina N. 19, cantina n. 15. Le coerenze della cantina indicate sul rogito non sono corrette; in fase di sopralluogo la cantina è stata correttamente individuata (come da planimetria catastale) con le seguenti coerenze: altre u.i. su tre lati, corridoio comune a nord. L'ingresso è la seconda porta a destra nel corridoio a nord.

Superficie catastale totale mq 70; totale escluse aree scoperte mq 69

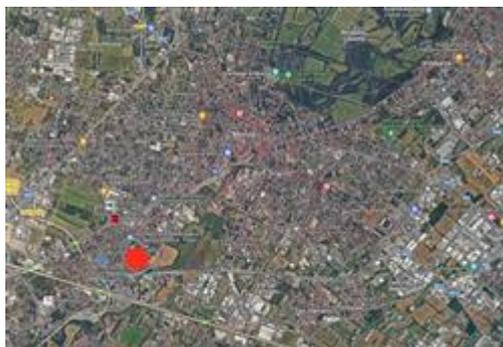
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



UBICAZIONE NELLA ZONA

UBICAZIONE NEL COMUNE



VISTA AEREA



VISTA ESTERNA DEL CONDOMINIO

SERVIZI

- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- farmacie
- palestra
- negozi al dettaglio
- supermercato
- ospedale



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 2,5 Km
- metropolitana distante 4 km . Stazione Sesto SG
- autostrada distante 1,5 Km

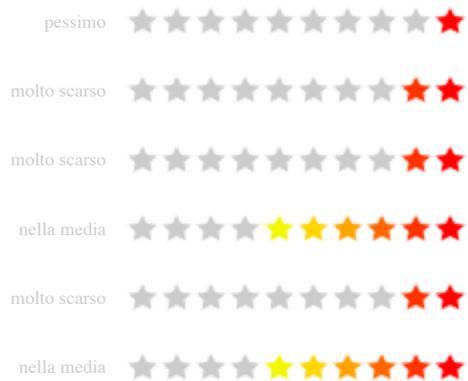


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ACE allegato ad atto di provenienza.

Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro
- infissi interni*: anta a battente realizzati in legno e vetro
- pavimentazione interna*: realizzata in parquet. in camera
- pavimentazione interna*: realizzata in marmo . anticamera, cucina, soggiorno, ripostiglio
- pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle in ceramica. in bagno
- portone di ingresso*: anta a battente realizzato in



legno, non blindata. Porta di ingresso all'u.i.
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc
rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle in ceramica su tutte le pareti, h 150 cm
rivestimento interno: realizzato in h 180 cm

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea

ascensore: presente conformità: non rilevabile/funzionante

citofonico: audio conformità: non rilevabile/funzionante

termico: centralizzato i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile/funzionante

nella media ★★☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[215,25 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15149/000584/11 registrata in data 24/02/2011

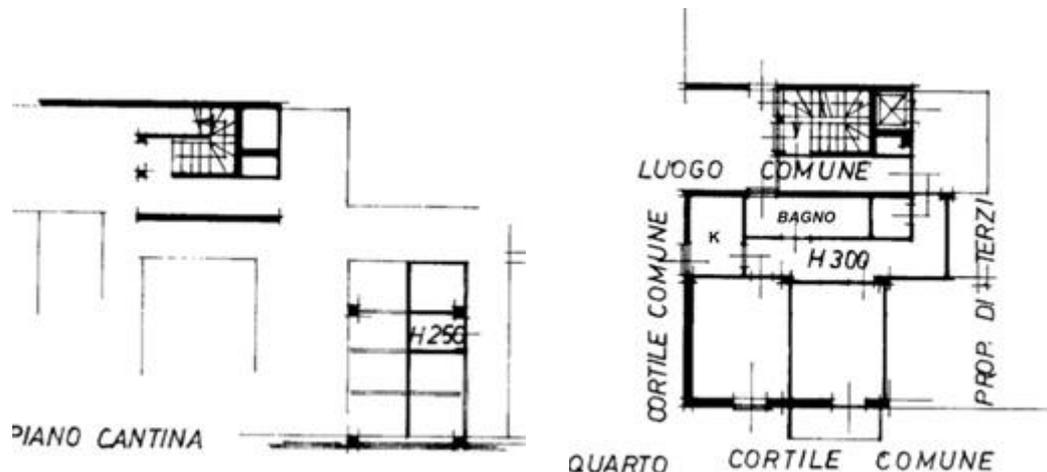
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	69,00	x	100 %	=	69,00
Cantina	3,00	x	25 %	=	0,75
Balcone	3,90	x	30 %	=	1,17

Totale:	75,90	70,92
----------------	--------------	--------------



PIANTA CANTINA (estratto plan catastale non in scala) PIANTA APPARTAMENTO (estratto plan catastale non in scala)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che, in realtà, si sono utilizzati due procedimenti di stima per il calcolo del valore di mercato, ed esattamente un procedimento comparativo- parametrico e un procedimento reddituale, poi mediati; quando possibile tali procedimenti vengono integrati e validati con verifiche puntuali su atti di compravendita o annunci di vendita (Asking Prices).

Per quanto riguarda il processo valutativo si sono utilizzate diverse fonti immobiliari, come meglio esposto nella allegata tabella Fonti.1. Nella stessa si sono applicati i necessari coefficienti correttivi per le caratteristiche specifiche degli immobili rispetto alla media a cui fanno riferimento le fonti.

Inoltre, ai fini delle valutazioni sugli andamenti di mercato, sono stati verificati anche i Comparativi delle Aste in corso della zona, forniti da parte di Astalegale nell'applicativo del software per la presente valutazione.

Osservazioni e precisazioni

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente,

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, soprattutto nel caso di lotti diversificati. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;
- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente) e relativi allegati; compresi gli impianti di smaltimento delle acque piovane e di fognatura;
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel

caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali, nonché gli eventuali maggiori costi per le sanatorie specifiche delle u.i., si devono comunque intendere sempre a carico dell'acquirente assegnatario, che se ne assume il rischio. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, rientra nei rischi di acquisto dell'acquirente assegnatario.

- dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti anche meccanici e delle finiture (antifurti, serramenti, porte, sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere anch'essi a carico dell'acquirente assegnatario come qualunque altro costo non descritto.

Quanto sopra detto vale anche per eventuali piccoli spazi (anche interrati), cassonetti, montanti schermati, armadi a muro e/o cassaforti murate e parzialmente occultate, ecc non facilmente visibili in un sopralluogo e non segnalati dalla proprietà, né facilmente visibili nei documenti catastali; tutto ciò, quindi, si deve sempre intendere come ricompreso nell'immobile peritato e visto dall'acquirente. Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le PERTINENZE così come definite dagli Artt. 817, 818, 819 del Codice Civile (CC). Per la definizione di BENI IMMOBILI si rimanda anche all'Art. 812 del CC ed in particolare al comma 1, che recita: "Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo. Sono mobili tutti gli altri beni".

Si sottolinea che, in ogni caso, si dovrà, prima dell'asta:

- verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata;
- verificare con l'amministratore di Condominio, se esistente, la presenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti ed il loro funzionamento.
- verificare e aggiornare con l'Amministratore di Condominio, se esistente, le spese condominiali insolute, le spese condominiali correnti e la situazione di bilancio del condominio

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,92 x 1.006,00 = **71.345,52**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.345,52**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.345,52**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di una stima di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta (FJV), si sono utilizzati due PROCEDIMENTI (Comparativo

parametrico e di Capitalizzazione del reddito locativo costante) con verifica locale delle fonti più consolidate sui valori immobiliari, nonché di quelle tecnico - istituzionali ed emerografiche, anche con valore di validazione delle valutazioni emergenti. Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili, il tutto strutturato sempre come una due diligence ispirata agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e con le opportune verifiche di conformità urbanistica, edilizia e tecnica, per quanto consentito dal LIVELLO di stima.

Per il dettaglio dei calcoli e dei computi, per la definizione e motivazione dei K correttivi, si veda la allegata tabella FONTI.1, che si ritiene quindi come parte integrante della presente valutazione.

Si precisa che non tutte le fonti reperite sono riportate integralmente, per semplicità, nella perizia, ma sono reperibili nell'archivio del Perito.

Per quanto riguarda le misurazioni delle SIpC (Superfici Lorde Commerciali/Convenzionali) si sono utilizzati i coefficienti (K) di CVI Tecnoborsa – Agenzia Entrate IV del 2011; per le voci non riportate in tale fonte si sono utilizzati il manuale OMI e DPR 138_98 Catasto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano Territorio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Monza, osservatori del mercato immobiliare Oss. Imm. AT/OMI, Piu`prezzi.it – CCIA Milano, Comparabilitalia.it, ed inoltre: fonti locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,92	0,00	71.345,52	71.345,52
				71.345,52 €	71.345,52 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.845,52**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** **€ 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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 4.820,29
Riduzione per arrotondamento:	€ 0,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.025,00

data 11/03/2024

il tecnico incaricato
Giorgio Ponti - LOTTO UNICO