



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

193/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliri

CUSTODE:

Avv. Annamaria Fedeli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Francesco Nicola Scamuzzi

CF:SCMFNC71R07F918S

con studio in MONZA (MB) Via San Martino n. 2

telefono: 0396794962

email: f.scamuzzi@virgilio.it

PEC: francesco.scamuzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a DESIO, Via Giacomo Matteotti n. 39, della superficie commerciale di **93,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo di un vetusto fabbricato a corte e costituito da tre locali, cucina, balcone e servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di mt. 2,75 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 54 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti n. 39, piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario: prospetto su Via Matteotti, appartamento di terzi, scala comune, prospetto su cortile comune, appartamento di terzi.

Superficie catastale totale mq. 93; escluse aree scoperte mq. 92.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 3 fuori terra e 0 interrati. Immobile vetusto ristrutturato nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.864,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.000,00
Data della valutazione:	25/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da **terzi** senza alcun titolo

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** attiva, derivante da contratto di mutuo stipulato con atto 18/03/2005 a firma del Notaio Mariagrazia Gernia ai nn. 112637/3504 di repertorio, iscritta il 23/03/2005 a Milano 2 ai nn. 41225/9317, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , durata 20 anni.

Importo ipoteca: € 275.000,00.

Importo capitale: € 137.500,00.

Debitore non datore d'ipoteca: TANG HONGMEI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 13/03/2023 dal Tribunale di Monza ai nn. 1393/2023 di repertorio, trascritto il 04/05/2023 a Milano 2 ai nn. 60104/41933, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento di 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: €. 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non vi è condominio costituito.

- dotazioni condominiali: parti comuni come da codice civile

- cause in corso: nessuna

- presenza di atti ablativi da parte dell'Amministrazione pubblica: nessuno

speciali vincoli storici o paesaggistici: vedi normativa del PGT allegato doc 3

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/03/2005) stipulato il 18/03/2005 a firma del Notaio Mariagrazia Gernia ai nn. 112636/3503 di repertorio, trascritto il 23/03/2005 a Milano 2 ai nn. 41224/21207.

Acquisto da Dicataldo Massimo e Verrazzo Maria Teresa

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/1997 fino al 18/03/2005), con atto stipulato il 05/12/1997 a firma del Notaio Evelina Pomarici ai nn. 180399 di repertorio, trascritto il 12/12/1997 a Milano 2 ai nn. 93148/67938.

Acquisto da Tulimello Gaspare nato a Palermo il 24/11/1919 c.f. TLMGPR19S24G273W

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Opere Interne alle Costruzioni N. **2675/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica opere interne, presentata il 22/08/1983 con il n. 15249 di protocollo

Concessione Edilizia N. **8709/161/1801/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di balcone sul fronte interno del fabbricato, presentata il 04/1995, rilasciata il 03/08/1995 con il n. 8709/161/1801/1995 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio approvato con delibera CC n.47 del 24/09/2014 vigente dal 04/03/2015, l'immobile ricade in zona IC 1 Isolati a Corte. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26 NTA-vedere allegato doc 3 "estratti urbanistici"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza del certificato di agibilità e non conformità degli impianti tecnici (normativa di riferimento: Regolamento edilizio, Regolamento locale d'igiene).

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica di agibilità (stima): € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni (stima).

La non conformità ed il mal funzionamento degli impianti necessita di un intervento di regolarizzazione ai fini dell'abitabilità. A seguito di tale regolarizzazione potrà essere inoltrata la SCIA per agibilità. Gli oneri qui indicati riguardano unicamente le spese tecniche per la pratica edilizia; relativamente alle spese di regolarizzazione per opere edilizie ed impiantistiche si è tenuto

conto nella quantificazione in riduzione del valore di stima dello stato attuale (criteri di stima: necessità di ristrutturazione pressoché completa).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato planimetrico attuale corrisponde alla planimetria riportata nella pratica edilizia del 03/08/1995, pratica che autorizzava però solamente la realizzazione di un balcone sul fronte interno del fabbricato; tuttavia tra la citata planimetria del 1995 e quella precedente, allegata alla pratica edilizia per modifiche interne del 22/08/1983 riguardante l'intero assetto distributivo dell'appartamento, sono state riscontrate differenze che non risultano autorizzate da alcuna pratica comunale (normativa di riferimento: PGT, L.R n. 12/05, DPR 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria con modifiche strutturali.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione (stima): € 516,00
- Spese tecniche per pratica edilizia e diritti di segreteria (stima): € 3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni (stima)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN DESIO VIA GIACOMO MATTEOTTI 39

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a DESIO, Via Giacomo Matteotti n. 39, della superficie commerciale di **93,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo di un vetusto fabbricato a corte e costituito da tre locali, cucina, balcone e servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di mt. 2,75 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 54 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti n. 39, piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario: prospetto su Via Matteotti, appartamento di terzi, scala comune, prospetto su cortile comune, appartamento di terzi.

Superficie catastale totale mq. 93; escluse aree scoperte mq. 92.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, di cui 3 fuori terra e 0 interrati. Immobile vetusto ristrutturato nel 1983.



Vista del fabbricato da Via Matteotti



Vista del fabbricato da Via Matteotti



Vista del fabbricato dalla corte interna



Vista del fabbricato dalla corte interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in area prevalentemente residenziale, le zone limitrofe si trovano in area prevalentemente residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Seregno, Cesano Maderno, Lissone, Nova Milanese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Cusani Tittoni Traversi, Chiesa del SS. Siro e Materno, Parco Tittoni, Villa Bonomi Cereda Gavazzi Aliprandi.

SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- polizia
- ospedale
- centro commerciale
- supermercato
- centro sportivo
- campo da calcio
- campo da tennis



piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,5 km. circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km. circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La via Giacomo Matteotti è localizzata nel centro storico del Comune di Desio.

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento in oggetto è un vetusto edificio a corte che presenta negozi al piano terra aperti sulla Via Matteotti ed appartamenti ad uso abitazione nei due piani superiori: alla corte interna si accede mediante androne carraio e pedonale coperto ricavato nel corpo di fabbrica.

Il fabbricato, la corte e le abitazioni si presentano in scadenti condizioni d'uso e manutenzione.

All'appartamento, posto al piano primo, si accede da scala comune aperta e coperta.

L'appartamento è costituito da un locale soggiorno, un locale ad uso cucina, un corridoio/disimpegno, due camere, un bagno/wc ed un balcone.

All'interno del locale soggiorno sono stati ricavati, mediante pareti precarie leggere, due porzioni di locale: si tratta di partizioni abusive da rimuovere.

Una camera presenta il pavimento rialzato di due gradini rispetto a quello degli altri locali: l'altezza interna, circa mt. 2,45, di questa camera è inferiore alla norma (mt. 2,70).

Componenti, finiture ed impianti sono di tipo economico; gli impianti sono in parte non funzionanti e fuori norma: l'appartamento si presenta in stato d'uso e manutenzione scadente e necessita di un intervento di ristrutturazione pressochè completo.

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> a cordolo costruite in materiale non verificabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura portante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> legno. occorre verifica di stabilità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scala esterna:</i> a due rampe aperta semi-coperta, costruita in muratura , il servoscala è assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura con coibentazione inesistente , il rivestimento è realizzato con intonaco cementizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno e vetrocamera	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno. protezione aggiuntiva con cancelletti sul balcone	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole di laterizio con coibentazione improbabile-non verificabile.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in asfalto e cls	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno tamburato e blindato. protetto sul pianerottolo da altro serramento, entrambi necessitano di manutenzione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ante a battente e a libro realizzati in legno, legno e vetro.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina, realizzato con piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : esterna con rivestimento in pietra naturale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati con controsoffitto in masonite o similare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva</i> : assente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore</i> : assente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : assente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : fuoritraccia con alimentazione a metano conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione da acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in materiale non verificabile, conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico</i> : assente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione a gas metano, i diffusori sono termosifoni in ghisa. L'Impianto di riscaldamento non è funzionante- la caldaia funziona solo per l'acqua calda sanitaria.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Ingresso in soggiorno



Soggiorno



Cucina



camera



Camera



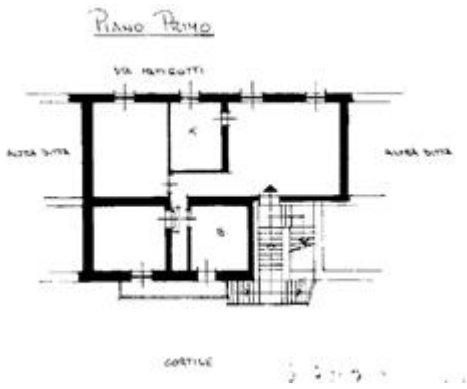
Bagno/wc

CONSISTENZA:

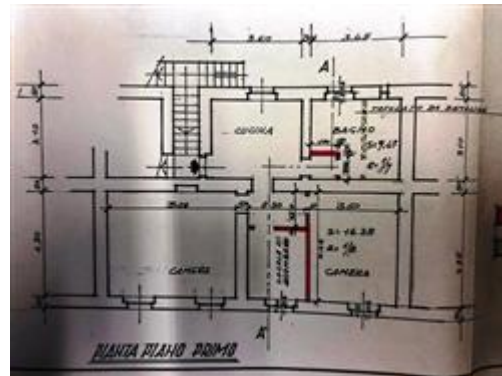
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

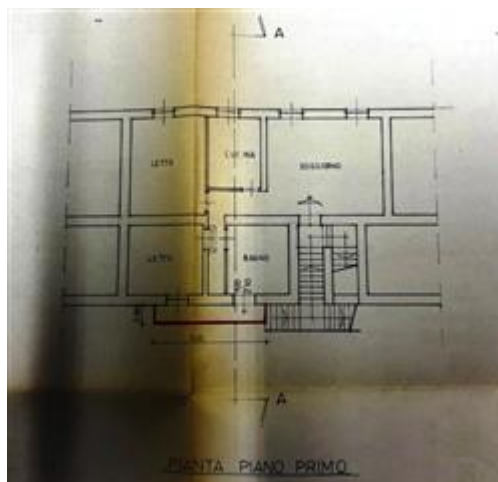
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali dell'appartamento	92,00	x	100 %	=	92,00
Balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	96,00				93,20



Planimetria catastale



Planimetria da pratica edilizia del 1983



Planimetria da pratica edilizia del 1995

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,20 x 900,00 = **83.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 83.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.880,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima di tipo sintetico-comparativo basata su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in zona ed adattati alla situazione specifica.

In positivo si è tenuto conto della posizione urbana (centro storico) e della buona dotazione e distribuzione dei locali dell'appartamento.

In negativo si è tenuto conto della vetustà e tipologia del fabbricato, dello scadente stato d'uso e manutenzione sia del fabbricato sia della corte sia dell'appartamento, della necessità di un intervento di ristrutturazione e rinnovo pressoché completo di componenti, finiture ed impianti dell'appartamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Desio, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI-Banca dati dell'Agenzia del Territorio; Listino dei Prezzi degli Immobili di Monza e Provincia edito dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, ed inoltre: Immobiliare.it, borsinoimmobiliare.it

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	93,20	0,00	83.880,00	83.880,00
				83.880,00 €	83.880,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.864,00**

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: **€. 78.000,00**

data 25/01/2024

il tecnico incaricato
Arch. Francesco Nicola Scamuzzi