



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 110/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
LUCA RAMPI

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:

DOTT.MAURIZIO OGGIONI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE GIUDIZIARIE

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 110/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a DESIO via FORLANI 54, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di alloggio bilocale posto al primo piano in contesto condominiale, con locale pertinenziale a deposito sito al piano interrato

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

- foglio 40 particella 155 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: VIA FORLANINI54, piano: S1/1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: per l'appartamento da nord in senso orario: prima cortile poi vano scala comune, altra unità abitativa; per la cantina da nord in senso orario : terrapieno, corridoio comune da cui si accede, altra unità

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

**A.1 box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 155 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: via GIOVANNI BERCHEM, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, altre unità immobiliari, corsello comune da cui si accede

INGRESSO CARRAIO DA VIA BERCHEM

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>69,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>10,20 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 126.740,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 126.740,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/01/2025</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento emesso dal TRIBUNALE DI MONZA il 28.02.2024 rep.1359

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: €. 1.025,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.050,00

Ulteriori avvertenze:

ATTENZIONE : i dati sono aggiornati alla data del 24.12.2024

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA IMMOBILIARE /



ASSEGNAZIONE.

ATTI DI RIFERIMENTO: SCRITTURA PRIVATA del 21/05/2018 Pubblico ufficiale RONCORONI LUIGI Sede DESIO (MI) Repertorio n. 160648 - CESSIONE DI DIRITTI REALI Voltura n. 27388.1/2018 - Pratica n. MI0238828 in atti dal 01/06/2018 SCRITTURA PRIVATA del 29/06/1993 Pubblico ufficiale RONCORONI L. Sede DESIO (MI) Repertorio n. 59941 - UR Sede DESIO (MI) Registrazione n. 2720 registrato in data 15/07/1993 - Voltura n. 275351.1/1993 - Pratica n. 57185 in atti dal 22/01/2001



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. **concessione edilizia 22967/451/4090** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, rilasciata il 16/12/1988. Variante 22400/489 del 05/03/1991 - agibilità rilasciata il 07/05/1991

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si segnala che nella planimetria autorizzata è presente in prossimità dell'ingresso una armadiatura/ ripostiglio che non è stata riscontrata sul posto - si segnala anche una maggiore profondità del soggiorno rispetto agli elaborati autorizzati

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali sanzioni e opere : €7.000,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento - non è stato possibile avere accesso al box.

La regolarizzazione deve essere oggetto di uno specifico progetto di sanatoria e potrà richiedere la realizzazione di opere, oltre alle necessarie pratiche - l'analisi delle difformità riguardano solo l'unità oggetto di intervento e non le parti comuni o di terzi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è rappresentata l'armadiatura ripostiglio delle tavole diautorizzazione comunale- vedasi quanto già citato per la conformità edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e diritti: €900,00

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

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



BENI IN DESIO VIA FORLANI 54

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a DESIO via FORLANI 54, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di alloggio bilocale posto al primo piano in contesto condominiale, con locale pertinenziale a deposito sito al piano interrato

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

- foglio 40 particella 155 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: VIA FORLANINI54, piano: S1/1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: per l'appartamento da nord in senso orario: prima cortile poi vano scala comune, altra unità abitativa; per la cantina da nord in senso orario : terrapieno, corridoio comune da cui si accede, altra unità

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

### 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 LISSONE, MUGGIO', SEREGNO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di alloggio bilocale posto al primo piano in contesto condominiale, con locale pertinenziale a deposito sito al piano interrato. Il condominio, dotato di ascensore, si sviluppa con tre piani abitabili fuori terra, oltre piano interrato da cui si ha accesso. Ampi spazi scoperti a verde o pavimentati caratterizzano le superfici esterne comuni. L'alloggio si compone di soggiorno con balcone, cucina con balcone, camera da letto, bagno e antibagno. I pavimenti sono in ceramica o legno, i serramenti in legno con doppio vetro e le condizioni generali di manutenzione sono buone. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori metallici. Al piano interrato è sita la cantina di pertinenza.

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
intera unità immobiliare compreso cantina e balcone	69,00	x	100 %	=	69,00
<b>Totale:</b>	<b>69,00</b>				<b>69,00</b>

#### ACCESSORI:

##### box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 155 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 64,09 Euro, indirizzo catastale: via GIOVANNI BERCHET, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, altre unità immobiliari, corseello comune da cui si accede

INGRESSO CARRAIO DA VIA BERCHET

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	17,00	x	60 %	=	10,20
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>10,20</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: 19/04/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 708/2019

Descrizione: Appartamento di mq. 79,20, piano rialzato, sala, n. 2 camere, bagno, cucinino e balcone, con cantina., 1

Indirizzo: Via Pirandello, 82 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 77.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 49.215,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 234.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/10/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 602/2020

Descrizione: Appartamento di mq 90 al piano secondo di 3 locali oltre servizi soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, servizio igienico e due balconi. Box autorimessa singolo di mq 14 al piano interrato IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI O AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITA' GIUDIZIARIA, LA VISIONE DEGLI IMMOBILI E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI, 1

Indirizzo: Via GIACOMO ZANELLA, 88 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 161.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 151.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 128.775,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 293.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/10/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 602/2020

Descrizione: Sottotetto ad uso ripostiglio di mq 85 al terzo piano con accesso da vano scala comune condominiale ma anche tramite vano ascensore comune con fermata dedicata. Nel suo interno sono state effettuate opere abusive funzionali alla sua trasformazione in abitazione (creazione di bagno e dotazione di impianto di riscaldamento e gas) che dovranno essere demolite per ripristinare la destinazione d'uso assentita di ripostiglio/deposito ovvero di locali in sottotetto agibili ma non abitabili. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI O AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITA' GIUDIZIARIA, LA VISIONE DEGLI IMMOBILI E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI, 2

Indirizzo: Via GIACOMO ZANELLA, 88 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.675,50 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 63.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.230,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 293.00 m

Numero Tentativi: 1

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	69,00	x	1.700,00	=	<b>117.300,00</b>
Valore superficie accessori:	10,20	x	1.700,00	=	<b>17.340,00</b>
					<b>134.640,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 134.640,00**



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

**€. 134.640,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di Desio, 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	69,00	10,20	134.640,00	134.640,00
				<b>134.640,00 €</b>	<b>134.640,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 7.900,00**

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

**€. 126.740,00**

### 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:

**€. 126.740,00**

data 07/01/2025



il tecnico incaricato  
Virginio Somaschini

