



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 189/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliri

CUSTODE:

Dott. Paolo Longoni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Architetto Davide Brambilla**

CF:BRMDVD67R19F704E

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto n°48

telefono: 039327156

email: db@architetturaedesign.com

PEC: davide.brambilla@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a DESIO via per Binzago 94, della superficie commerciale di **32,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità residenziale sita nel Comune di Desio in via per Binzago al civico 94, in zona periferica rispetto al centro urbano.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un edificio articolato in due piani in fregio alla pubblica via. L'accesso principale avviene dalla via Per Binzago a mezzo di un portone posto lateralmente sul fronte ovest dell'immobile ed è presente un ingresso secondario posto in corrispondenza dell'androne comune sul lato nord.

Il contesto circostante è caratterizzato da edifici residenziali sviluppati in due o tre livelli fuori terra.

L'appartamento è composto da cucina, camera/soggiorno e servizio igienico dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia; l'altezza utile interna è di 274 cm.

Il portoncino di ingresso in corrispondenza della pubblica via è in alluminio e vetro, mentre quello in corrispondenza dell'androne comune è in legno di tipo non blindato e dotato di inferriata di sicurezza apribile. Le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti sono in legno con vetrocamera, dotati di persiane in legno. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica color marrone mentre le pareti dei locali sono intonacate a civile ad esclusione del servizio igienico e della cucina, rivestite con piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale sottotraccia, così come l'impianto idrico-sanitario, dotato di caldaia installata nel locale cucina ma non funzionante. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo ma non funzionante, con diffusori in ghisa verniciati di colore bianco. Nella camera è inoltre presente uno split aria anch'esso non funzionante.

L'immobile presenta una condizione manutentive pessime; il sistema di riscaldamento risulta non funzionante e si riscontrano diffuse infiltrazioni d'acqua nel locale bagno con conseguente formazione di muffa e scrostamento degli intonaci.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 274 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 19 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: via per Binzago n.94, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord: androne di accesso comune a est: altra u.i.u. di proprietà di terzi a sud: pubblica via Per Binzago a ovest: cortile stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,90 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.500,00
Data di conclusione della relazione:	28/11/2025



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 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**, stipulata il 20/03/2006 a firma di Dott. Antonio Cimmino ai nn. 85489/9971 di repertorio, registrata il 31/03/2006 a Milano 2 ai nn. 48728/10980, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/04/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Monza ai nn. 3221 di repertorio, trascritta il 28/05/2025 a Milano 2 ai nn. 74251/51151, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *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:

### LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui di seguito:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e le relative distanze dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanza tossiche e/o nocive e di eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti né gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M.22.01.2008 numero 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

**INOLTRE:**

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato).

Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcune responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.



L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine sono di ragione condominiale ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti.

Con riferimento ai terreni: Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanza tossiche e/o nocive o di

eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza sui terreni di materiali contenenti amianto. Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non sono state eseguite azioni di riconfinamento delle particelle per verificarne la conformità catastale.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 20/03/2006), con atto stipulato il 20/03/2006 a firma di dott. Antonio Ciminno ai nn. 85488/9970 di repertorio, trascritto il 31/03/2006 a milano 2 ai nn. 48727/2478

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/05/2000 fino al 20/03/2006), con atto stipulato il 11/05/2000 a firma di dott. Antonio Ciminno ai nn. 23243 di repertorio, trascritto il 22/05/2000 a milano 2 ai nn. 47791/32577



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Dall'accesso agli atti effettuato presso l'archivio tecnico del Comune di Desio non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia riferita alla costruzione originaria dell'immobile e in particolare all'unità immobiliare oggetto della presente perizia estimativa. Sono state reperite pratiche edilizie riferite ad opere di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria depositate agli atti a decorrere dall'anno 1997.

In virtù della documentazione disponibile e reperita presso l'archivio comunale, così come dichiarato negli atti di provenienza si evince che il fabbricato originario sia presumibilmente edificato antecedentemente all'anno 1967.

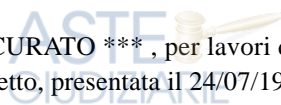
Si precisa che non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine della legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **167**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia: riattamento e recupero ai fini abitativi del sottotetto, presentata il 24/07/1997, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Richiesta respinta in quanto l'intervento risultava in contrasto con il PRG vigente



D.I.A. N. **251**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, presentata il 24/11/1997 con il n. 26104 di protocollo

D.I.A. N. **120**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, presentata il 13/04/2000 con il n. 11461 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rileva la corrispondenza distributiva tra la documentazione presente in atti e lo stato dei luoghi. Le pratiche edilizie depositate non riportano la destinazione funzionale d'uso degli ambienti, deducibile unicamente dalla planimetria catastale reperita. Si riscontra pertanto che il servizio igienico risulta privo di antibagno, ovvero direttamente collegato alla cucina, risultando pertanto non conforme alle normative igienico-sanitarie vigenti. Pertanto occorre predisporre idoneo antibagno i cui oneri di adeguamento igienico-sanitario previsti risultano già considerati nel valore di stima finale.

Si rileva inoltre una discordanza tra quanto riportato nella scheda catastale dell'unità immobiliare in riferimento alla "area di proprietà" posta in fregio al lato ovest che non trova riscontro nell'estratto mappa catastale. Pertanto ai fini della presente stima si è proceduto allo stralcio di detta area esterna dalla valutazione in quanto ricadente nel mappale 226.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione di eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela di vincoli territoriali involgenti il bene immobile.

Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli Uffici preposti al tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto- grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al capitolo 9 – "Valutazione complessiva del lotto".

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non conforme alla vigente normativa igienico-sanitaria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica per adeguamento igienico-sanitario (esclusi oneri e accessori di legge, sanzioni e anticipazioni): €1.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale (esclusi oneri e accessori di legge, sanzioni e anticipazioni): €500,00

Conforme allo stato dei luoghi rilevato, da aggiornare in seguito all'adeguamento igienico sanitario di cui al precedente capitolo.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN DESIO VIA PER BINZAGO 94

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a DESIO via per Binzago 94, della superficie commerciale di **32,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità residenziale sita nel Comune di Desio in via per Binzago al civico 94, in zona periferica rispetto al centro urbano.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un edificio articolato in due piani in fregio alla pubblica via. L'accesso principale avviene dalla via Per Binzago a mezzo di un portone posto lateralmente sul fronte ovest dell'immobile ed è presente un ingresso secondario posto in corrispondenza dell'androne comune sul lato nord.

Il contesto circostante è caratterizzato da edifici residenziali sviluppati in due o tre livelli fuori terra.

L'appartamento è composto da cucina, camera/soggiorno e servizio igienico dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia; l'altezza utile interna è di 274 cm.

Il portoncino di ingresso in corrispondenza della pubblica via è in alluminio e vetro, mentre quello in corrispondenza dell'androne comune è in legno di tipo non blindato e dotato di inferriata di sicurezza apribile. Le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti sono in legno con vetrocamera, dotati di persiane in legno. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica color marrone mentre le pareti dei locali sono intonacate a civile ad esclusione del servizio igienico e della cucina, rivestite con piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale sottotraccia, così come l'impianto idrico- sanitario, dotato di caldaia installata nel locale cucina ma non funzionante. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo ma non funzionante, con diffusori in ghisa verniciati di colore bianco. Nella camera è inoltre presente uno split aria anch'esso non funzionante.

L'immobile presenta una condizione manutentive pessime; il sistema di riscaldamento risulta non funzionante e si riscontrano diffuse infiltrazioni d'acqua nel locale bagno con conseguente formazione di muffa e scrostamento degli intonaci.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 274 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 19 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: via per Binzago n.94, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord: androne di accesso comune a est: altra u.i.u. di proprietà di terzi a sud:  
pubblica via Per Binzago a ovest: cortile stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



*Ingresso all'unità abitativa*



*locale adibito a cucina*



*camera*



*servizio igienico*





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

*plafoni:* realizzati in intonaco tinteggiato

*portone di ingresso:* non blindato realizzato in metallo e vetro

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia

*termico:* autonomo i diffusori sono in termosifoni in ghisa

*idrico:* caldaia con alimentazione in gas



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆

scarso ★★★★★★☆☆☆☆



scarso  
pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

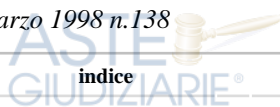




CONSISTENZA:

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	
camera	15,60	x	125 %	=	19,50

tecnico incaricato: Architetto Davide Brambilla

Pagina 11 di 13





cucina	5,50	x	145 %	=	7,98
Bagno	3,50	x	155 %	=	5,43
<b>Totale:</b>	<b>24,60</b>				<b>32,90</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore appartamento: 40.000,00 euro



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo:

**40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):**€. 40.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 40.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Criterio sintetico comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Desio, agenzie: Desio

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	32,90	0,00	40.000,00	40.000,00
				<b>40.000,00 €</b>	<b>40.000,00 €</b>



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

**€. 3.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 36.500,00****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**

tecnico incaricato: Architetto Davide Brambilla

Pagina 12 di 13





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:

€. 36.500,00

data 28/11/2025



il tecnico incaricato  
Architetto Davide Brambilla

