



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 593/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCO BPM SPA

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa CATERNIA RIZZOTTO

CUSTODE:

dott. MAURIZIO OGGIONI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



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 593/2023

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

**A** villa singola a MEDA via ALESSANDRO MANZONI 91, della superficie commerciale di **226,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di edificio monofamiliare con annesso ampia area di proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano interrato e terra, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 83 sub. 1 (catasto fabbricati), classe A3, consistenza 9,5 vani, rendita 833,14 Euro, indirizzo catastale: VIA MANZONI SNC, piano: S1, T,1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario : mappali 58,120,125,30,86,127,209,47

nella attuale denuncia catastale è rappresentato il piano primo sottotetto che però non risulta autorizzato dal Comune quale ambiente accessibile

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

**A.1 box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 83 sub. 2 (catasto fabbricati), classe c6, consistenza 30 mq, indirizzo catastale: VIA MANZONI SNC, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: map.83 sub2, poi mappale 86

**A.2 altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 120 (catasto terreni), superficie 120, indirizzo catastale: via Manzoni, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario fg 10 map.22,126,125,83,58

il lotto è nel PGT azionato come are B" tessuto edilizio in serie aperta. Trattasi di area destinata a strada, che costituisce una strada privata esterna alla recinzione soggetta a servitù di passo a favore dei lotti adiacenti

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>226,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>13,80 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 333.000,00</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 333.000,00

Data della valutazione:

07/01/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
sono presenti arredi dell'esecutato

### 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 TRASCRIZIONE NN.168407/118213 del 13.12.2023 - verbale di pignoramento del 20.11.2023 rep.3089 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza

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:

Dall'analisi dei progetti autorizzati sembrerebbe che l'immobile sia dotato di fossa biologica e non vi sia allacciamento alla pubblica rete di fognatura.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 02/01/2017).  
TESTAMENTO OLOGRAFO del 01/01/2017 Pubblico ufficiale PELIZZATTI CAMILLA Sede ERBA (CO) Repertorio n. 41429 - UU Sede DESIO (MI) Registrazione Volume 9990 n. 1103 registrato in data 25/05/2017 - DICH. DI SUCC. DI BIANCO GIANNINO Voltura n. 36865.1/2017 - Pratica n. MI0306320 in atti dal 30/06/201



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIE N. **pe 180-82**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE.

Agibilità immobile non rilasciata

SCIA N. **18735 di prot.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE DI RIPRISTINO CONFORMITA', presentata il 04/08/2023.

Trattasi di opere propedeutiche alla sanatoria . quasi nessuna delle opere al momento risulta realizzata



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile esistente è difforme dai titoli autorizzati secondo i seguenti aspetti: nella distribuzione interna di tutti i piani e nelle altezze di tutti i piani, nei collegamenti verticali tra i piani, nella aperture perimetrali di facciata, negli elementi di sistemazione esterna e perimetrale, nella posizione dei pilastri del portico Si noti che nelle pratiche edilizie il sottotetto risulta ambiente inaccessibile Nel giardino e' presente una tettoia in legno non autorizzata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: estensione di un progetto esecutivo e successiva realizzazione di opere di demolizione, costruzione e rimessa in pristino necessarie al conseguimento di una sanatoria edilizia, incluso presentazione e conseguimento del titolo in sanatoria e pagamento delle pertinenti sanzioni

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

Costi di regolarizzazione:

- OPERE, ONERI PROFESISONALI, ONERI COMUNALI E SANZIONI, IMPOSTE: €50.000,00





ATTENZIONE la regolarizzazione potrà avvenire solo previo realizzazione di opere di demolizione, costruzione e rimessa in pristino necessarie al conseguimento di una sanatoria edilizia, oltre alla presentazione di una pratica di regolarizzazione per quanto sanabile. L'importo stimato per la regolarizzazione è da intendersi di massima in quanto sarà correttamente determinabile solo a seguito di un progetto esecutivo di sanatoria approvato dal comune

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile non è conforme alla denuncia catastale - la denuncia catastale non è conforme ai titoli autorizzati

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia di variazione catastale - oneri professionali e diritti: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a intero immobile.

Vedasi le difformità edilizie

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta ..

Vedasi quanto riportato nel paragrafo EDILIZIA

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

BENI IN MEDA VIA ALESSANDRO MANZONI 91

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a MEDA via ALESSANDRO MANZONI 91, della superficie commerciale di **226,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di edificio monofamigliare con annesso ampia area di proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano interrato e terra, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 83 sub. 1 (catasto fabbricati), classe A3, consistenza 9,5 vani, rendita 833,14 Euro, indirizzo catastale: VIA MANZONI SNC, piano: S1, T,1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario : mappali 58,120,125,30,86,127,209,47

nella attuale denuncia catastale è rappresentato il piano primo sottotetto che però non risulta autorizzato dal Comune quale ambiente accessibile

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono SEVESO, SEREGNO, LENTATE SUL SEVESO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

mediocre



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

mediocre



qualità dei servizi:

mediocre



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di edificio monofamiliare disposto su tre livelli: un piano interrato destinato a cantina, un piano terra abitabile, un piano sottotetto privo di collegamento diretto col piano sottostante e accessibile per sola manutenzione. Il fabbricato è posto sul fronte sud in adiacenza ad altro immobile di terzi. Il piano terreno è composto da un ampio locale cucina pranzo, un soggiorno di notevoli dimensioni, tre camere da letto e un bagno. Sono presenti porzioni di porticati e balconi che affacciano sui vuoti creati per l'accesso al piano interrato. L'immobile, realizzato negli anni ottanta, si presenta nelle condizioni e finiture originarie, con pavimenti in ceramica o tessili, riscaldamento tramite radiatori metallici, serramenti in legno senza apprezzabili valori di isolamento termico. Il piano cantina risulta al rustico, privo di impianti finiti e privo di pavimenti e sottofondi. Al piano interrato è posto anche il vano autorimessa raggiungibile tramite rampa carrabile. La rampa è raggiungibile tramite un percorso carrabile attualmente non identificato con passaggi in parte ristretti. I vari livelli dell'edificio non sono tra loro collegati con scale interne. La facciata esterna si presenta intonacata al civile e tinteggiata, con falde inclinate protette da tegole, oscuranti esterni a persiana battente in legno. Esternamente è presente un ampio giardino con camminamenti realizzati in beola. Si richiama l'attenzione sui vari abusi edilizi presenti già descritti nell'apposito paragrafo

## 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
Piano terra abitabile	156,00	x	100 %	=	156,00
Cantina al rustico	116,00	x	25 %	=	29,00
Porticati e balconi	31,00	x	30 %	=	9,30
area esterna giardino	156,00	x	10 %	=	15,60

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

area esterna giardino eccedenza	815,00	x	2 %	=	16,30
<b>Totale:</b>	<b>1.274,00</b>				<b>226,20</b>

**ACCESSORI:****box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 83 sub. 2 (catasto fabbricati), classe c6, consistenza 30 mq, indirizzo catastale: VIA MANZONI SNC, piano: -1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: map.83 sub2, poi mappale 86

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	38,00	x	30 %	=	11,40
<b>Totale:</b>	<b>38,00</b>				<b>11,40</b>

**altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 120 (catasto terreni), superficie 120, indirizzo catastale: via Manzoni, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario fg 10 map.22,126,125,83,58

il lotto è nel PGT azionato come are B" tessuto edilizio in serie aperta. Trattasi di area destinata a strada, che costituisce una strada privata esterna alla recinzione soggetta a servitù di passo a favore dei lotti adiacenti

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno di accesso	120,00	x	2 %	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>120,00</b>				<b>2,40</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	226,20	x	1.600,00	=	<b>361.920,00</b>
Valore superficie accessori:	13,80	x	1.600,00	=	<b>22.080,00</b>
					<b>384.000,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 384.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 384.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

tecnico incaricato: Virginio Somaschini

Pagina 7 di 8

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



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 locali

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	226,20	13,80	384.000,00	384.000,00
				<b>384.000,00 €</b>	<b>384.000,00 €</b>



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
il bene non è comodamente divisibile

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

**€. 51.000,00**

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

**€. 333.000,00**

**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:

**€. 333.000,00**

data 07/01/2025

il tecnico incaricato

Virginio Somaschini

