



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 515/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA CALIARI GIULIA

CUSTODE:  
DOTT. BALDASSARRE ALDO POLITO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**MARCELLO TIRLONI**

CF:TRLMCL58L12F205N  
con studio in CINISELLO BALSAMO (MI) VIA MAZZINI, 4  
telefono: 0266015618  
email: arch.tirtoni@gmail.com  
PEC: tirtoni.5195@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 515/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a BIASSONO via Antonio Locatelli 3, della superficie commerciale di **87,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile collocato in zona ottimale di Biassono, vicino all'ingresso del Parco di Monza. Costituito da appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con ingresso dal piano terra mediante scala indipendente. Composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, antibagno, bagno, guardaroba e ampio terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.18 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 17 (graffato 469 come da certificato notarile) sub. 702 (graffato 702) (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 04, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO LOCATELLI N. 3 PIANO 1 BIASSONO, piano: 1  
Coerenze: Da Nord: via Locatelli - Altra U.I.U. - Ditta - Altra U.I.U.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>87,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 119.590,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 101.651,50</b>
Data della valutazione:	<b>17/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In base a detti documenti e registri dell'ufficio del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di Vismara Mario e che a tutto il 22/09/2022, sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonchè da iscrizioni ipotecarie ad eccezione di quelle sotto meglio descritte.

### 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 06/05/2019 a firma di Notaio Munno Eleonora ai nn. 439/383 di repertorio, iscritta il 06/05/2019 ai nn. 10270, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 67.000,00.

Importo capitale: 33.500,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca volontaria n. 10270 del 06/05/2019

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 5301 di repertorio, trascritta il 22/09/2022 ai nn. 88963, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pignoramento immobiliare n. 88963 del 22/09/2022

### *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:	<b>€ 1.500,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (con riunione di usufrutto) (dal 02/08/2002), con atto stipulato il 06/07/1979 a firma di Notaio Mussi ai nn. 1388/316 di repertorio, trascritto il 27/07/1979 a Milano 2 ai nn. 35106.

A favore: Vismara Mario nuda proprietà e Villa Felicita per l'usufrutto Contro: Vismara Stefano pratica: MI0385722

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 03/03/1978 fino al 19/01/1979).

Diritti e Oneri reali fino al 12/05/1980

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/1979 fino al 02/08/2002), registrato il 17/07/1979 a Milano 2 ai nn. 51 vol. 76, trascritto il 26/05/1980 a Milano 2 ai nn. 24999.

- Riunione di usufrutto in morte di Villa Felicità nata a Lesmo il 13/09/1914, deceduta il 02/08/2002 PRATICA n. MI0385722

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/1979 fino al 02/08/2002), registrato il 17/07/1979 a Milano 2 ai nn. 51 vol 76, trascritto il 26/05/1980 a Milano 2 ai nn. 24999.

A favore: Vismara Mario (nuda proprietà) e villa felicità (per l'usufrutto) Contro: Vismara Stefano, ivi deceduto il 19/01/1978 per 1/1 di piena proprietà

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **60/1976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione scala esterna , modifiche PT e P1 e ampliamento locali di civile abitazione, presentata il 29/04/1976 con il n. 2276 di protocollo, rilasciata il 24/06/1976.

Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 20/12/1977

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambiti di riqualificazione proposti dal Piano delle Regole. Documento utilizzato: BS\_DDP\_D4\_Previsioni di piano

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia CILA in sanatoria : €1.500,00

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per camino (sanzione comunale 380/01): €1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Costi di regolarizzazione:

- Migliore disposizione interna + tassa catastale (50,00 €): €550,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

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

BENI IN BIASSONO VIA ANTONIO LOCATELLI 3

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

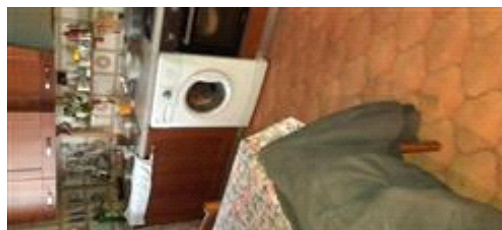
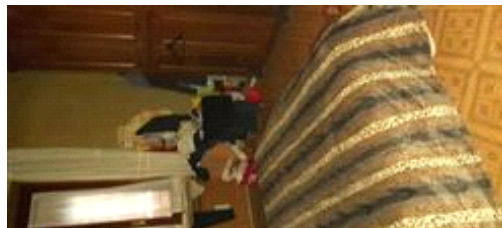
**appartamento** a BIASSONO via Antonio Locatelli 3, della superficie commerciale di **87,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile collocato in zona ottimale di Biassono, vicino all'ingresso del Parco di Monza. Costituito da appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con ingresso dal piano terra mediante scala indipendente. Composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, antibagno, bagno, guardaroba e ampio terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.18 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 17 (graffato 469 come da certificato notarile) sub. 702 (graffato 702) (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 04, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO LOCATELLI N. 3 PIANO 1 BIASSONO, piano: 1  
Coerenze: Da Nord: via Locatelli - Altra U.I.U. - Ditta - Altra U.I.U.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Parco di Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Monza e circuito di Formula 1.

SERVIZI

- verde attrezzato
- supermercato
- scuola elementare
- ospedale
- polizia

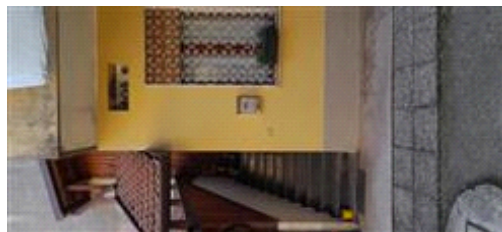


COLLEGAMENTI

- autostrada distante 15 km
- autobus distante 100 m
- metropolitana distante 10 km
- tangenziale distante 15 km
- aeroporto distante 25 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



## 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
Appartamento ad uso abitazione	81,00	x	100 %	=	81,00
terrazzo	20,00	x	33 %	=	6,60
<b>Totale:</b>	<b>101,00</b>				<b>87,60</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: 20/07/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 88/2019

Descrizione: A. Appartamento di mq. 127, piano 2, ingresso diretto nel soggiorno, oltre cucina doppi servizi, due camere da letto e ampi balconi. A.1. Box singolo di mq. 14,70. A.2 Box singolo di mq. 11,20. , 1

Indirizzo: Via Cesana e Villa , 37 Biassono, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 194.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 303.350,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 193.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 110.00 m

Numero Tentativi: 3

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/05/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 267/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 98, piano primo senza ascensore, ampio locale di soggiorno con angolo cottura e balcone e due camere da letto entrambe doppie e con balcone oltre agli annessi servizi igienici e ad un vano cantina al piano seminterrato di mq. 1,88. Box singolo di mq. 14., 1

Indirizzo: Via Cesana e Villa , 19 Biassono, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 152.668,10 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 111.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 168.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 09/05/2018  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 990/2016  
Descrizione: Appartamento al secondo piano, con doppio affaccio di datato edificio di tipo cortilizio, ingresso su cucina, bagno, due camere e antistante ballatoio in uso esclusivo. , 1  
Indirizzo: Via Verri, 81 Biassono, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 36.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 50.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 38.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 175.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 11/11/2016  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1547/2012  
Descrizione: Appartamento di mq. 77,4, piano terra-rialzato, vano ingresso/soggiorno, vano cucinotto, vano bagno, due vani camera da letto, vano ripostiglio e vano cantina al piano S1., 1  
Indirizzo: Via Adua, 28 bis Biassono, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 45.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 37.577,25 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 57.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 223.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 01/10/2020  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 389/2018  
Descrizione: A. Appartamento di mq. 80, P 3-S1, tre locali oltre servizi. A.1. Cantina pertinenziale., 1  
Indirizzo: Via ADUA, 32 Biassono, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 37.500,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 65.424,66 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 49.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 235.00 m



Numero Tentativi: 3

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,60 x 1.400,00 = **122.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 122.640,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 122.640,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Milano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate - OBI

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	87,60	0,00	122.640,00	122.640,00
				<b>122.640,00 €</b>	<b>122.640,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.050,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 119.590,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 17.938,50**

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 **€ 101.651,50**  
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 17/03/2023

il tecnico incaricato  
MARCELLO TIRLONI