



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 54/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
LEVITICUS SPV SRL

DEBITORE:

\_\_\_\_\_

GIUDICE:  
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:  
Avv. Daniele Secchi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

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 54/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** a CINISELLO BALSAMO, Via Francesco Guardi n. 58, della superficie commerciale di **68,98** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

**Appartamento ad uso abitazione** posto al piano quarto di un fabbricato condominiale e costituito da tre locali, balcone e servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 25, lotto 2, edificio 3, ha un'altezza interna di 2,70 MT. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 156 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Guardi n. 58, piano: 4, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: prospetto su cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, enti comuni, vano scala comune. Superficie catastale totale mq. 69; escluse aree scoperte mq. 67.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, di cui 9 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1982.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>68,98 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>€. 154.654,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 155.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/05/2024</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:

ipoteca **volontaria** attiva derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto stipulato il 21/07/2010 a firma del Notaio Claudio Sironi ai nn. 19724/9863 di repertorio, iscritta il 23/07/2010 a Milano 2 ai nn. 94874/23151, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 105.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni.

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

pignoramento notificato il 18/01/2024 dal Tribunale di Monza ai nn. 485 di repertorio, trascritto il 08/02/2024 a Milano 2 ai nn. 15476/10952, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] 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:	€. 1.673,66
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.585,11
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 10.193,31
Millesimi condominiali:	7,477

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: portineria  
Ulteriori avvertenze:

- dotazioni condominiali: portineria, parti comuni come da codice civile
- cause in corso: nessuna
- presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno
- speciali vincoli storici o paesaggistici: nessuno.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ nata a Mazzarino il 30/06/1968 c.f. ██████████ (1/2) e ██████████  
██████████ nato a Milano il 26/03/1974 c.f. ██████████  
per la quota di 1/1, in forza di Successione legittima (dal 16/09/2015).  
Successione legittima da ██████████

- per la quota di 1/6 ciascuno della proprietà per successione in morte di ██████████ deceduto  
il 16/09/2015 - non trascritta. N.B.: risulta trascritta in data 01/09/2023 ai nn. 119048/83693  
accettazione espressa di eredità di ██████████ da parte degli eredi ██████████  
██████████ nascente da atto Tribunale di monza del 27/04/2023.

- per la quota di 2/6 ciascuno della proprietà per successione in morte di ██████████  
deceduta il 26/02/2021 - non trascritta. N.B.: risulta trascritta in data 01/09/2023 ai nn. 119049/83694  
accettazione espressa di eredità da ██████████ da parte degli eredi ██████████ e  
██████████ nascente da atto Tribunale di Monza del 27/04/2023.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a Mazzarino il 13/06/1938 c.f. ██████████ (1/2) e ██████████  
██████████ nata a Mazzarino il 25/10/1947 c.f. ██████████ (1/2)  
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/05/1987 fino al 16/09/2015) stipulato il  
14/05/1987 a firma del Notaio Michele Capasso ai nn. 45096 di repertorio, registrato il 21/05/1987 a  
Milano ai nn. n. 29086 serie 2, trascritto il 30/05/1987 a Milano 2 ai nn. 31258/43041 da potere di  
██████████ nato il 01/05/1961 e ██████████ nata il 07/12/1962.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 52/78, intestata a ██████████ per lavori di  
"Costruzione di n. 8 fabbricati più boxes interrati", rilasciata il 13/10/1978.

Concessione edilizia in variante alla N. 52/78, rilasciata il 01/06/1982.

Abitabilità rilasciata in data 21/12/1989

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio approvato in forza di delibera CC n. 48 del 24/10/2013 e  
vigente dal 05/03/2014; l'immobile ricade in zona TC R2 - Tessuti consolidati residenziali di medio  
alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 25 NTA - vedere allegato "Estratti  
urbanistici".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Regolamento edilizio-Regolamento locale d'igiene)  
L'immobile risulta **conforme**.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica partizioni interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti catastali (stima): € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni (stima)

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica di partizioni interne (normativa di riferimento: PGT, Legge Regionale n. 12/05, DPR 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per opere già eseguite.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione ex art 6-bis DPR 380/01: € 1.000,00
- Spese tecniche per pratica edilizia e diritti di segreteria (stima): € 2.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni (stima)

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA FRANCESCO GUARDI 58

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a CINISELLO BALSAMO, Via Francesco Guardi n. 58, della superficie commerciale di **68,98** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

**Appartamento ad uso abitazione** posto al piano quarto di un fabbricato condominiale e costituito da tre locali, balcone e servizi.

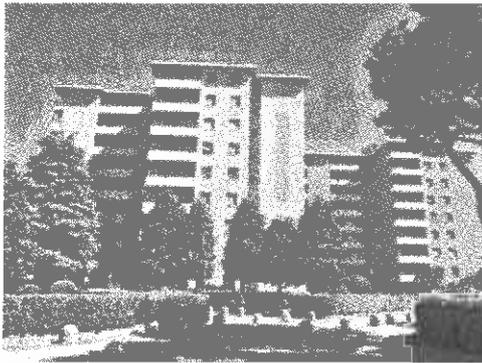
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 25, lotto 2, edificio 3, ha un'altezza interna di 2,70 MT. circa.

Identificazione catastale:

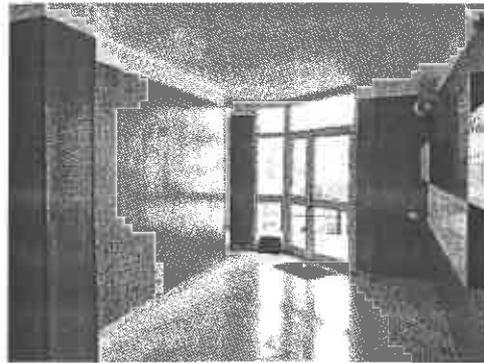
- foglio 16 particella 156 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Guardi n. 58, piano: 4, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: prospetto su cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, enti comuni, vano scala comune. Superficie catastale totale mq. 69; escluse aree scoperte mq. 67.



L'intero edificio sviluppa 10 piani, di cui 9 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1982.



Fabbricato condominiale



Atrio di accesso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona Bellaria, non centrale ma molto servita, vicina alle scuole, al mercato rionale del lunedì, in prossimità del Parco comunale della Pace, in un'area prevalentemente residenziale; le zone limitrofe si trovano in area prevalentemente residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Sesto san Giovanni, Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Ghirlanda Silva, Villa di Breme Gualdoni Forno, Villa Casati Stampa, Santuario di San martino, Villa Arconati Visconti, Parco Nord Milano.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 7 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 7 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



tangenziale distante 2,8 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:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La Via Francesco Guardi si trova nel quartiere Bellaria del Comune di Cinisello Balsamo, non lontana dal centro cittadino: il municipio dista circa 1,5 km.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto è posto all'interno di un complesso residenziale con alti edifici a torre immersi in area attrezzata a verde e pregevolmente piantumata: esso è costituito da nove piani fuori terra destinati ad abitazione ed un piano interrato destinato a cantine e servizi tecnici.

L'edificazione risale all'anno 1982; il complesso condominiale è dotato di portineria posta all'ingresso dalla Via F. Guardi in fabbricato distaccato ed autonomo.

L'appartamento è posto al piano 4°, vi si accede mediante scala ed ascensore comune, l'ascensore non è idoneo, secondo la legge regionale, per disabili in carrozzella.

Esso è composto da ingresso e disimpegno con ripostiglio, soggiorno con zona cucina, due camere da letto, un bagno/wc ed un balcone.

Le caratteristiche edilizie, impiantistiche e di finitura sono di tipo civile medio, lo stato di manutenzione ed uso è discreto/buono.

Delle Strutture:

**fondazioni:** tipologia non verificabile, costruite in c.a

nella media 

**strutture verticali:** costruite in c.a

nella media 

**travi:** costruite in c.a

nella media 

**solai:** latero cemento

nella media 

**scala interna comune:** a rampe parallele realizzate in c.a.

nella media 

**copertura:** a falde costruita in c.a

nella media 

**balconi:** costruiti in c.a

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

**cancello:** anta a battente realizzato in c.a, apertura elettrica

nella media 

**pareti esterne:** costruite in laterizio con coibentazione non verificabile/improbabile, il rivestimento è realizzato con intonaco cementizio

nella media 

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

nella media 

**protezioni infissi esterni:** tapparelle avvolgibili realizzate in pvc

nella media 

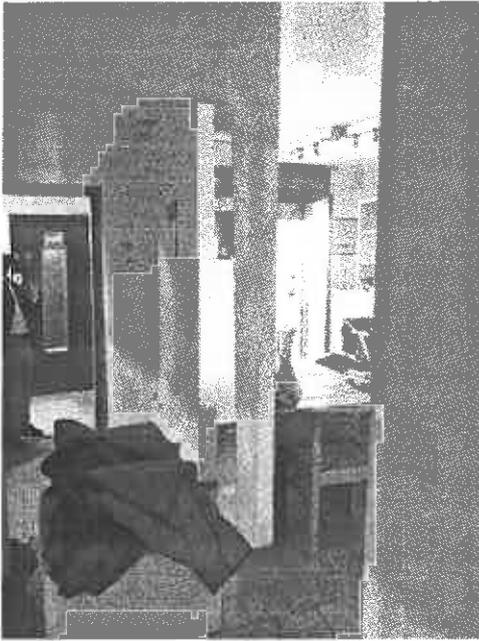
**plafoni:** realizzati in intonaco civile o gesso

nella media 



<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato blindato	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	
<i>infissi interni:</i> ante a battente realizzati in legno tamburato	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in rivestimento plastico colorato	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica	
Degli Impianti:	
<i>antenna collettiva:</i> rettilinea conformità: conforme	
<i>ascensore:</i> a fune conformità: conforme. non idoneo per disabili in carrozzella	
<i>citofonico:</i> audio conformità: conforme	
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme. funzionante ma obsoleto	
<i>fognatura:</i> separata la rete di smaltimento è realizzata con tubazioni in pvc e recapito in fognatura comunale, conformità: conforme	
<i>gas:</i> fuoritraccia con alimentazione a metano conformità: conforme	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione da acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in materiale non verificabile, conformità: conforme	
Riscaldamento acqua sanitaria mediante boiler a gas.	
<i>telefonico:</i> sottotraccia conformità: conforme	
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione a gas metano, i diffusori sono termosifoni in ghisa con valvole termostatiche, conformità: conforme	





*ingresso*



*soggiorno*

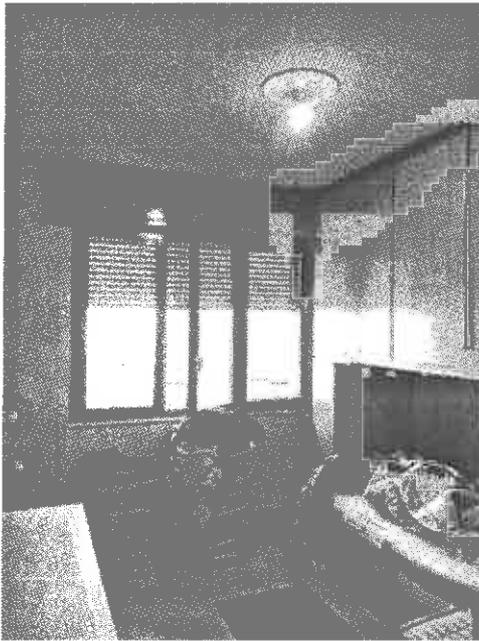


*zona cucina*



*camera*





camera



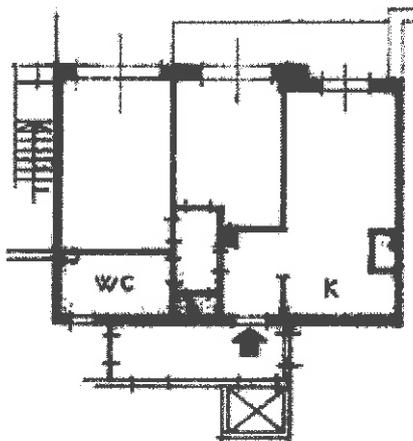
bagno-wc

**CONSISTENZA:**

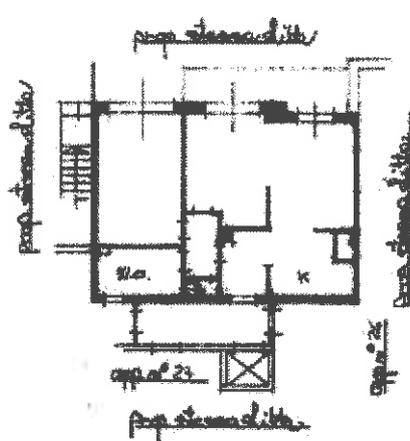
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali di abitazione mq	67,00	x	100 %	=	67,00
balcone	6,60	x	30 %	=	1,98
<b>Totale:</b>	<b>73,60</b>				<b>68,98</b>

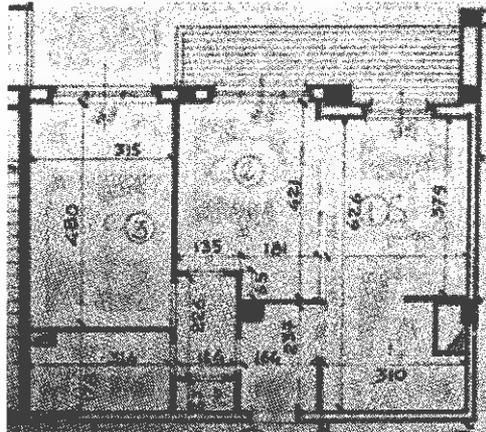


PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



PLANIMETRIA CATASTALE





PLANIMETRIA ASSENTITA - ESTRATTA DA PRATICA EDILIZIA

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,98 x 2.300,00 = **158.654,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 158.654,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 158.654,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

In positivo si è tenuto conto del buon contesto urbanistico, ambientale ed edilizio, della relativa vicinanza ai principali servizi pubblici, del buon stato di manutenzione ed uso del complesso edilizio.

Relativamente all'appartamento, si è tenuto conto in positivo della buona funzionalità della distribuzione interna dei locali e degli accessori, della buona commerciabilità, delle contenute spese condominiali e del discreto stato di manutenzione ed uso.

In negativo si è tenuto conto dell'età del fabbricato, delle scarse caratteristiche di isolamento termico e di una certa obsolescenza di impianti e finiture.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: TEMPOCASA Cinisello Bellaria, osservatori del mercato immobiliare OMI - Banca dati dell'Agenzia del Territorio; Listino dei Prezzi degli immobili di Milano e Provincia edito dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, ed inoltre: immobiliare.it - casa.it - borsinoimmobiliare.it - idealista.it, annunci di case in vendita in zona.

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	68,98	0,00	158.654,00	158.654,00
				<b>158.654,00 €</b>	<b>158.654,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 154.654,00**

**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: **€. 155.000,00**

data 06/05/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Francesco Nicola Scamuzzi

