



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2020 + 221/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Avv. Rosa Alba Nunziata

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2025

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 2/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito industriale** a DESIO via alighieri 10, della superficie commerciale di **307,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di capannone ad uso esposizione sito nel Comune di Desio in via Dante n°10 in zona semicentrale del territorio comunale.

L'unità è inserita in una corte e l'accesso avviene al piano terra mediante il subalterno 501 di cui al corpo B, nello specifico il deposito è direttamente comunicante con ulteriore unità della medesima proprietà e a servizio della stessa attività commerciale.

Il deposito si articola in due locali aventi doppia altezza, oltre sopplaco (non autorizzato) servizi igienici e locale caldaia.

L'unità è dotata al piano terra di giardino e tettoia.

Lo stato di manutenzione è buono e gli impianti risultano funzionanti.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 276 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 400 mq, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: Via Dante 10 - Desio , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: stessa U.I.U., est: altra U.I.U., sud: stessa U.I.U., ovest: altra U.I.U.

A.1 **altro terreno**, sviluppa una superficie commerciale di **310,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 608 (catasto terreni), superficie 310, indirizzo catastale: Via Dante 10 - Desio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: mappale 272, est: mappale 609, sud: mappale 611, ovest: mappale 254

A.2 **altro terreno**, sviluppa una superficie commerciale di **33,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 611 (catasto terreni), superficie 33, indirizzo catastale: via Dante 10 - Desio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: mappale 608, est: mappale: 609, sud: mappale 276, ovest: mappale 261

B **laboratorio artigianale** a DESIO via alighieri 10, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di laboratorio sito nel Comune di Desio in via Dante n°10 in zona semicentrale del territorio comunale.

Il fabbricato è inserito in un complesso immobiliare a corte con accesso diretto dall'area di pertinenza

comune.

L'unità si articola su unico livello e dotata di porticato d'ingresso oltre deposito accessorio avente ingresso dalla medesima area comune.

Il laboratorio è costituito da officina, sala espositiva e uffici, inoltre comunica direttamente con il corpo A mediante passaggio interno.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 261 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 139 mq, rendita 491,47 Euro, indirizzo catastale: Via Dante 10 - Desio , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: altra U.I.U., sud: stessa U.I.U., ovest: stessa U.I.U.
graffato al foglio 11 mappale 262 sub 501

B.1 deposito artigianale, sviluppa una superficie commerciale di **28,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 261 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 70,86 Euro, indirizzo catastale: Via Dante 10 - Desio , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: altra U.I.U., sud: cortile, ovest: altra U.I.U.

B.2 tettoia, sviluppa una superficie commerciale di **65,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 261 sub. 501 (catasto fabbricati), consistenza 65 mq, indirizzo catastale: via Dante 10 - Desio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: stessa U.I.U. est: stessa U.I.U. sud: cortile, ovest: cortile
graffato al foglio 11 mappale 262 foglio 501

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	446,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	436,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 463.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 463.000,00
Data di conclusione della relazione:	25/03/2025

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:

atto tra vivi, stipulata il 11/07/2018 a firma di Notaio Dott. Francesco Ioli ai nn. 1337/733 di repertorio, trascritta il 11/07/2018 a Milano 2 ai nn. 93032/61427, derivante da atto di destinazione perfini meritevoli di tutela ex art.2645 ter c.c.

ORDINANZA DI DIVISIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 1113 E 2646 C.C., stipulata il 13/12/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2 di repertorio, trascritta il 16/01/2024 a Milano 2 ai nn. 5120/3685, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/05/2015 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 2576 di repertorio, iscritta il 10/06/2015 a Milano 2 ai nn. 54572/9446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 63.300,00 euro.

Importo capitale: 50.620,32 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/05/2015 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 2576 di repertorio, iscritta il 10/06/2015 a Milano 2 ai nn. 54572/9446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 719.700,00 euro.

Importo capitale: 687.724,44 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/11/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6409/2015 di repertorio, iscritta il 17/12/2015 a Milano 2 ai nn. 126989/22721, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 40.000,00 euro.

Importo capitale: 29.983,69 euro.

La formalità è riferita solamente a corpo b

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/04/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2072 di repertorio, iscritta il 27/06/2018 a Milano 2 ai nn. 84360/14806, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 188.012,49 euro.

Importo capitale: 160.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a corpo b

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/12/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 13757 di repertorio, trascritta il 21/01/2020 a Milano 2 ai nn. 6455/3903, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 29/03/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2292 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Milano 2 ai nn. 57857/39051, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 insolte alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

alla data del sopralluogo non vi è costituito alcun condominio inerente il compendio immobiliare in oggetto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che con atto del 27/03/2003 al numero di repertorio 53032/7332 a firma del notaio Dott. Cimmino Antonio e riportato sullo Stato Civile del Comune di Desio, i Sig.ri Malberti Getano e Bonalumi Alessandrina hanno commutato il regime di comunione dei beni in regime di separazione dei beni.

Come indicato anche nel certificato notarile, tale atto non risulta trascritto presso la Conservatoria di Milano

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 19/05/2004), con atto stipulato il 10/06/2004 a firma di Notaio Dott. Antonio Cimmino ai nn. 65537/8515 di repertorio, trascritto il 10/06/2004 a Milano 2 ai nn. 82409/41427

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/8, in forza di atto di compravendita (fino al 24/07/2002), con atto stipulato il 25/05/1999 a firma di Notaio Dott. Elisa Leggio ai nn. 53295 di repertorio, trascritto il 19/06/1999 a Milano 2 ai nn. 59361/40985.

Oltre successive provenienze quali successione in morte del Sig. Nava Giuseppe per la quota di 1/8, registrata il 21/11/1996 al n 89 vol 620, trascritta a Milano 2 il il 26/08/1997 ai nn 64380/47014, successione in morte della Sig.ra Meda Rosetta per la quota di 1/8 , registrata il 23/04/1997 al n. 66 vol 648 e trascritta a Milano 2 il 02/03/1998 ai nn 14439/10622

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 24/07/2002), con atto stipulato il 07/09/1989 a firma di Notaio Dott. Elisa Leggio ai nn. 27632/3534

di repertorio, trascritto il 27/09/1989 a Milano 2 ai nn. 76650/56625

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a riferito alla provenienza del terreno originario sul quale sono stati edificati i beni oggetto di stima (corpo B)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 in regime di comunione dei beni con il Sig. Gaetano Malberti, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2002 fino al 19/05/2004), con atto stipulato il 24/07/2002 a firma di Notaio Dott. Antonio Cimmino ai nn. 46411 di repertorio, trascritto il 01/08/2002 a Milano 2 ai nn. 102391/59911

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 in regime di comunione dei beni con il Sig. Gaetano Malberti, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2002 fino al 19/05/2004), con atto stipulato il 24/07/2002 a firma di Notaio Dott. Antonio Cimmino ai nn. 46411 di repertorio, trascritto il 01/08/2002 a Milano 2 ai nn. 102391/59911

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **384**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazioni servizio igienico, locale caldaia e lucernario, presentata il 10/10/2002 con il n. 3184 di protocollo

Concessione edilizia N. **21908/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero sottotetto ai fini abitativi, presentata il 10/07/2002 con il n. 21908 di protocollo, rilasciata il 05/12/2002

Concessione in Sanatoria N. **353**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazioni di portici/tettoia e ampliamento fabbricato, presentata il 26/03/1986, rilasciata il 09/02/1988

Permesso di Costruire N. **392** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento abitazione, rilasciata il 17/02/1969 con il n. 392 di protocollo

Licenza di costruzione N. **101**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 05/05/1961 con il n. 4432/101 di protocollo

Licenza di Costruzione N. **164**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione, rilasciata il 25/06/1958, agibilità del 01/07/1959

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: CORPO A: allo stato di fatto si evidenzia la formazione di un soppalco realizzato in struttura metallica e ricavato all'interno del deposito non indicato nell'ultima pratica edilizia reperita presso l'Archivio Comunale, oltre a lieve modifica dei tavolati interni. Inoltre all'interno delle aree di pertinenza tratte a giardino non risultano autorizzate le tettoie costruite in aderenza al fabbricato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato autorizzato inerente il soppalco e presentazione di pratica in sanatoria presso il Comune di Desio.

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato/oblazione: €2.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: CORPO B: i disegni depositati non riporta alcuni sopra-
luce lungo le pareti perimetrali oltre a non indicare le aperture verso il subalterno 704 (corpo a)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica in sanatoria presso il Comune di Desio.

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato/oblazione: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: CORPO A - la planimetria catastale non indica la formazione di servizio igienico e locale caldaia, oltre alla presenza di un soppalco ed a lievi modifiche dei tavolati interni. L'indirizzo catastale riportato in visura risulta errato. L'accesso all'immobile avviene da via Dante n°10 anziché Corso Italia n°157, inoltre l'intestazione catastale non risulta aggiornata e riporta erroneamente indicato anche il precedente proprietario.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di modello DOCFA per aggiornamento planimetria e visura catastale presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di riferimento

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato/oblazioni e spes: €1.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: CORPO B la planimetria catastale non riporta alcuni sopra-
luce lungo le pareti perimetrali oltre a non indicare le aperture verso il subalterno 704 (corpo a)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di modello DOCFA per aggiornamento planimetria presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di riferimento

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato/oblazioni e spes: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN DESIO VIA ALIGHIERI 10

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito industriale a DESIO via alighieri 10, della superficie commerciale di **307,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di capannone ad uso esposizione sito nel Comune di Desio in via Dante n°10 in zona semicentrale del territorio comunale.

L'unità è inserita in una corte e l'accesso avviene al piano terra mediante il subalterno 501 di cui al corpo B, nello specifico il deposito è direttamente comunicante con ulteriore unità della medesima proprietà e a servizio della stessa attività commerciale.

Il deposito si articola in due locali aventi doppia altezza, oltre sopplaco (non autorizzato) servizi igienici e locale caldaia.

L'unità è dotata al piano terra di giardino e tettoia.

Lo stato di manutenzione è buono e gli impianti risultano funzionanti.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 276 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 400 mq, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: Via Dante 10 - Desio , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: stessa U.I.U., est: altra U.I.U., sud: stessa U.I.U., ovest: altra U.I.U.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

ospedale

nella media

farmacie

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3.3 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio

nella media

infissi interni: anta battente realizzati in ferro e legno tamburato

nella media

pavimentazione interna: realizzata in linoleum e battuto di cemento

nella media

pavimentazione esterna: realizzata in mista ghiaia e prefabbricati autobloccanti

al di sotto della media

Degli Impianti:

elettrico: industriale
termico: con alimentazione in autonomo i
 diffusori sono in fancoil

nella media 
 nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	307,00	x	100 %	=	307,00
Totale:	307,00				307,00

ACCESSORI:

altro terreno, sviluppa una superficie commerciale di **310,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 608 (catasto terreni), superficie 310, indirizzo catastale: Via Dante 10 - Desio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: nord: mappale 272, est: mappale 609, sud: mappale 611, ovest: mappale 254

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	310,00	x	100 %	=	310,00
Totale:	310,00				310,00

altro terreno, sviluppa una superficie commerciale di **33,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 611 (catasto terreni), superficie 33, indirizzo catastale: via Dante 10 - Desio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: nord: mappale 608, est: mappale: 609, sud: mappale 276, ovest: mappale 261

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A. - valore unità immobiliare ad uso deposito = 255.000,00 euro

A.1. - valore terreno = 40.000,00 euro

A.2. - valore terreno = 5.000,00 euro

n.b. la suddetta valutazione considera i costi relativi all'eliminazione dei manufatti non autorizzati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **300.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 300.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 300.000,00**

BENI IN DESIO VIA ALIGHIERI 10

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio artigianale a DESIO via alighieri 10, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di laboratorio sito nel Comune di Desio in via Dante n°10 in zona semicentrale del territorio comunale.

Il fabbricato è inserito in un complesso immobiliare a corte con accesso diretto dall'area di pertinenza comune.

L'unità si articola su unico livello e dotata di porticato d'ingresso oltre deposito accessorio avente ingresso dalla medesima area comune.

Il laboratorio è costituito da officina, sala espositiva e uffici, inoltre comunica direttamente con il corpo A mediante passaggio interno.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 261 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 139 mq, rendita 491,47 Euro, indirizzo catastale: Via Dante 10 - Desio , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: altra U.I.U., sud: stessa U.I.U., ovest: stessa U.I.U.
graffato al foglio 11 mappale 262 sub 501

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

ospedale
farmacie

nella media



COLLEGAMENTI

superstrada distante 3.3 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio

nella media 

infissi interni: anta battente realizzati in ferro e legno tamburato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in linoleum e battuto di cemento

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in mista ghiaia e prefabbricati autobloccanti

al di sotto della media 

Degli Impianti:

elettrico: industriale

nella media 

termico: con alimentazione in autonomo i diffusori sono in fancoil

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	139,00	x	100 %	=	139,00
Totale:	139,00				139,00

ACCESSORI:

deposito artigianale, sviluppa una superficie commerciale di **28,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 261 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 70,86 Euro, indirizzo catastale: Via Dante 10 - Desio , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra U.I.U., est. altra U.I.U., sud: cortile, ovest: altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	28,00	x	100 %	=	28,00

Totale:	28,00	28,00
----------------	--------------	--------------

tettoia, sviluppa una superficie commerciale di **65,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 261 sub. 501 (catasto fabbricati), consistenza 65 mq, indirizzo catastale: via Dante 10 - Desio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: stessa U.I.U.est: stessa U.I.U.sud: cortile, ovest: cortile
graffato al foglio 11 mappale 262 foglio 501

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	65,00	x	100 %	=	65,00
Totale:	65,00				65,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

B. - valore unità immobiliare ad uso laboratorio = 140.000,00 euro

B.1. - valore deposito = 25.000,00 euro

B.2. - valore tettoia = 5.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **170.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 170.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 170.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

sintetico/comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, 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	deposito industriale	307,00	343,00	300.000,00	300.000,00

B	laboratorio artigianale	139,00	93,00	170.000,00	170.000,00
				470.000,00 €	470.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene che il lotto non sia comodamente divisibile in quanto l'accesso al corpo A avviene esclusivamente tramite il corpo B

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 463.000,00**

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**

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: **€. 463.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a DESIO via alighieri 10, della superficie commerciale di **123,03** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Desio in via Dante n°10 in zona semicentrale del territorio comunale.

L'unità è inserita in una corte avente ingresso diretto dalla via Dante, l'unità è sita al piano primo con accesso dal cortile comune mediante vano scala privo di ascensore.

L'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere e un terrazzo in affaccio sulla corte interna. Il servizio igienico è ubicato sul medesimo piano con ingresso dal pianerotto del vano scala.

L'unità indenticata al sub 702 costituisce una "unità di fatto" ed è costituita da una camera da letto avente ingresso dalla terrazza di proprietà e la sovrastante terrazza. Tali vani hanno accesso da altra U.I.U. e sono utilizzati da terzi.

Lo stato di manutenzione è buono e gli impianti risultano funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 261 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: Via Dante 10 - Desio , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: altra U.I.U., sud: stessa U.I.U., ovest: cortile comune e altra U.I.U.
- foglio 11 particella 261 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: via Dante n°10 - Desio (MB), piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: stessa U.I.U., sud: cortile comune, ovest: altra U.I.U.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 120.000,00

Data di conclusione della relazione: 25/03/2025

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:

atto tra vivi, stipulata il 11/07/2018 a firma di Notaio Dott. Francesco Ioli ai nn. 1337/733 di repertorio, trascritta il 11/07/2018 a Milano 2 ai nn. 93032/61427, derivante da atto di destinazione perfino meritevoli di tutela ex art.2645 ter c.c.

ORDINANZA DI DIVISIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 1113 E 2646 C.C., stipulata il 13/12/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2 di repertorio, trascritta il 16/01/2024 a Milano 2 ai nn. 5120/3685, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/05/2015 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 2576 di repertorio, iscritta il 10/06/2015 a Milano 2 ai nn. 54572/9446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 63.300,00 euro.

Importo capitale: 50.620,32 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/11/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6409/2015 di repertorio, iscritta il 17/12/2015 a Milano 2 ai nn. 126989/22721, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 40.000,00 euro.

Importo capitale: 29.983,69 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/04/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2072 di repertorio, iscritta il 27/06/2018 a Milano 2 ai nn. 84360/14806, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 188.012,49 euro.

Importo capitale: 160.000,00 euro

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/05/2015 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 2576 di repertorio, iscritta il 10/06/2015 a Milano 2 ai nn. 54572/9446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 719.700,00 euro.

Importo capitale: 687.724,44 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/12/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 13757 di repertorio, trascritta il 21/01/2020 a Milano 2 ai nn. 6455/3903, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 29/03/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2292 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Milano 2 ai nn. 57857/39051, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

alla data del sopralluogo non vi è costituito alcun condominio inerente il compendio immobiliare in oggetto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a riferito alla provenienza del terreno originario sul quale sono stati edificati i beni oggetto di stima

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 384, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazioni servizio igienico,

locale caldaia e lucernario, presentata il 10/10/2002 con il n. 3184 di protocollo

Concessione edilizia N. **21908/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero sottotetto ai fini abitativi, presentata il 10/07/2002 con il n. 21908 di protocollo, rilasciata il 05/12/2002

Concessione in Sanatoria N. **353**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazioni di portici/tettoia e ampliamento fabbricato, presentata il 26/03/1986, rilasciata il 09/02/1988

Permesso di Costruire N. **392** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento abitazione, rilasciata il 17/02/1969 con il n. 392 di protocollo

Licenza di costruzione N. **101**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 05/05/1961 con il n. 4432/101 di protocollo

Licenza di Costruzione N. **164**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione, rilasciata il 25/06/1958, agibilità del 01/07/1959

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN DESIO VIA ALIGHIERI 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a DESIO via alighieri 10, della superficie commerciale di **123,03** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Desio in via Dante n°10 in zona semicentrale del territorio comunale.

L'unità è inserita in una corte avente ingresso diretto dalla via Dante, l'unità è sita al piano primo con accesso dal cortile comune mediante vano scala privo di ascensore.

L'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere e un terrazzo in affaccio sulla corte interna. Il servizio igienico è ubicato sul medesimo piano con ingresso dal pianerotto del vano scala.

L'unità indentificata al sub 702 costituisce una "unità di fatto" ed è costituita da una camera da letto avente ingresso dalla terrazza di proprietà e la sovrastante terrazza. Tali vani hanno accesso da altra U.I.U. e sono utilizzati da terzi.

Lo stato di manutenzione è buono e gli impianti risultano funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 261 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: Via Dante 10 - Desio , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: altra U.I.U., sud: stessa U.I.U., ovest: cortile comune e altra U.I.U.
- foglio 11 particella 261 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 1,5 vani, rendita 143,32 Euro, indirizzo catastale: via Dante n°10 - Desio (MB), piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: stessa U.I.U., sud: cortile comune, ovest: altra U.I.U.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

ospedale
farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 3.3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno
infissi interni: anta battente realizzati in vetro e legno tamburato
pavimentazione interna: realizzata in parquet e marmo
pavimentazione esterna: realizzata in mista ghiaia



e prefabbricati autobloccanti

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

termico: con alimentazione in autonomo i
diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media 
nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno con cottura	40,00	x	120 %	=	48,00
camera 1	19,00	x	120 %	=	22,80
camera 2	16,00	x	120 %	=	19,20
servizio igienico	8,00	x	120 %	=	9,60
terrazza	71,00	x	33 %	=	23,43
Totale:	154,00				123,03

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A. valore unità immobiliare ad uso residenziale = 120.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 120.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 120.000,00

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 2, 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	123,03	0,00	120.000,00	120.000,00
				120.000,00 €	120.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.000,00**

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**

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: **€. 120.000,00**

data 25/03/2025

il tecnico incaricato
Architetto Davide Brambilla