



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 100/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO VIA CURIEL N. 5 CINISELLO BALSAMO

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

GIUDICE:  
DOTT. PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:  
DOTT. PAOLO LONGONI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**GERARDO DI BENEDETTO**

CF: DBNGRD75D06B729A  
con studio in CARATE BRIANZA (MB) Via Fabio Filzi, 26  
telefono: 0362805458  
email: dibenedetto.g@libero.it  
PEC: gerardo.dibenedetto@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2021

# LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** a CINISELLO BALSAMO Via Curiel 5, quartiere Crocetta, della superficie lorda di pavimento (si intende comprensiva delle murature interne ed esterne ad esclusione della cantina) di circa **45,00 mq**, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare posta al piano rialzato costituita da due locali e un servizio igienico, oltre ad una cantina al piano seminterrato. Compete, inoltre, all'appartamento in questione, l'uso esclusivo e perpetuo di una porzione di giardino al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 79 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Curiel, 5, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze:

- dell'appartamento: a Nord cortile comune; ad Est enti comuni; a Sud Via Curiel; ad Ovest proprietà di terzi.
- della cantina: a Nord terrapieno e cortile comune; ad Est proprietà di terzi; a Sud enti comuni; ad Ovest cantina di terzi;
- del giardino di uso esclusivo: a Nord proprietà di terzi; ad Est giardino in uso esclusivo a terzi; a Sud cortile comune; ad Ovest proprietà di terzi.

Immobile costruito prima del 1967.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>47,50 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>€ 40.750,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 34.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/03/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo (24/01/2022) l'immobile risulta libero.

## **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:*

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, anche non apparenti, relative all'unità in questione, risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso, anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

### **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, trascritto il 29/08/2011 a Milano 2 ai nn. 105116/64479, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- Pignoramento, stipulato il 19/02/2021 a firma dell' Uff. Giud. Tribunale di Monza ai nn. 771 di repertorio, trascritto il 19/03/2021 a Milano 2 ai nn. 37358/25032, a favore del \*\*\* 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:	<b>€ 900,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 1.203,69</b>

Ulteriori avvertenze:

- le spese condominiali scadute ed insolte sopra indicate riguardano gli ultimi due anni, il debito totale ammonta a €9.000,74

- lo stato delle spese condominiali sarà da aggiornare al momento dell'aggiudicazione. VERIFICARE CON L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 21/05/1997 a firma del Notaio Michele Capasso di Milano ai nn. 90555/22671 di repertorio, registrato il 04/06/1997 a Milano ai nn. 012159 serie 2V, trascritto il 23/05/1997 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 36823/27097.

Dal sopra citato atto risulta che all'unità oggetto di compravendita compete l'uso esclusivo e perpetuo di una porzione di giardino al piano terra (meglio rappresentato nell'allegato A dell'atto stesso)

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 indiviso, con atto stipulato il 04/06/1975 a firma di Notaio Canali ai nn. 49424/22833 di repertorio, registrato il 11/06/1975 a Monza ai nn. 3347 vol. 9;

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

per la quota di 1/2 indiviso, in forza di denuncia di successione registrata il 19/06/1996 a Monza ai nn. 30 vol. 390.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Nessuna pratica edilizia è stata rintracciata.**

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Non essendovi pratiche edilizie di riferimento NON E' ACCERTABILE LA CONFORMITA' EDILIZIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN QUESTIONE.

Occorrerà effettuare indagini e verifiche più puntuali, mirate a rintracciare documentazione dimostrante l'epoca di costruzione e la consistenza dell'opera e definire con l'ufficio tecnico le modalità di intervento.

- *Riferimento normativo art 9 bis del dpr 380/2001*: Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Si precisa che quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di eventuali oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici (STIMATI FORFETTARIAMENTE) da applicare all'unità per sanare (ove possibile) le difformità rilevate. Non vengono pertanto evidenziati a parte ulteriori costi di regolarizzazione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto con l'attuale scheda catastale redatta nel 1996 sono state rilevate le seguenti difformità:

- nuovi tavolati;
- spostamento di porta interna;
- altezze interne differenti;
- abbassamento plafone zona d'ingresso.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- tutto quanto indicato nel precedente punto 8.1;
- l'uso esclusivo del giardino (come indicato nel relativo atto di provenienza) non è identificato correttamente catastalmente, occorre costituire elaborato planimetrico per individuare i beni comuni non censibili.

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato e diritti catastali: €2.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA CURIEL 5, QUARTIERE CROCETTA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a CINISELLO BALSAMO Via Curiel 5, quartiere Crocetta, della superficie lorda di pavimento (si intende comprensiva delle murature interne ed esterne ad esclusione della cantina) di circa **45,00 mq**, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare posta al piano rialzato costituita da due locali e un servizio igienico, oltre ad una cantina al piano seminterrato. Compete, inoltre, all'appartamento in questione, l'uso esclusivo e perpetuo di una porzione di giardino al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 79 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Curiel, 5, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze:

- dell'appartamento: a Nord cortile comune; ad Est enti comuni; a Sud Via Curiel; ad Ovest proprietà di terzi.
- della cantina: a Nord terrapieno e cortile comune; ad Est proprietà di terzi; a Sud enti comuni; ad Ovest cantina di terzi;
- del giardino di uso esclusivo: a Nord proprietà di terzi; ad Est giardino in uso

esclusivo a terzi; a Sud cortile comune; ad Ovest proprietà di terzi.

Immobile costruito prima del 1967.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro a 8 Km e Milano centro a 12 km), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km	nella media	
aeroporto distante 17 km (Linate)	nella media	
aeroporto distante 55 km (Malpensa)	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile facente parte di un edificio di remota costruzione disposto su due piani fuori terra ed uno seminterrato. Esternamente si presenta in condizioni mediocri (intonaco di facciata da sistemare soprattutto per la parte interna). Caratteristiche interne/finiture/dotazione impiantistica: pavimentazione in ceramica così come il rivestimento della cucina e del servizio igienico - porte interne in legno (quella della camera è di tipo scorrevole), quella d'ingresso di tipo blindato - pareti e plafoni rasati con intonaco al civile; serramenti in alluminio ad eccezione di quello del bagno in ferro, tapparelle in pvc elettriche (non funzionanti) - Impianto elettrico 220V sottotraccia (da verificare e normalizzare) - impianto termico autonomo (da verificare e normalizzare), termosifoni in ghisa e alluminio, generatore di calore posizionato in bagno (probabilmente da sostituire). Le condizioni generali sono da considerarsi scarse, soprattutto per gli impianti.

La cantina al piano seminterrato è in condizioni pessime, così come l'intero piano.

#### 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
Ingresso/disimpegno	2,30	x	100 %	=	2,30
soggiorno/cottura	18,50	x	100 %	=	18,50
camera	9,70	x	100 %	=	9,70
bagno	4,80	x	100 %	=	4,80

incidenza muri interni ed esterni	9,70	x	100 %	=	9,70
cantina	10,00	x	25 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>55,00</b>				<b>47,50</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: 29/06/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1352/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 53, primo piano, due locali e posto auto scoperto.

Indirizzo: Via XX Settembre, 6 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 32.530,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 33.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/03/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 324/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 62,6, piano primo, due stanze, balcone, cucina con balcone, servizi igienici e cantina.

Indirizzo: via XX Settembre, 2 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 61.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 55.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 33.00 m

Numero Tentativi: 1

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - 1° semestre 2021 (23/02/2022)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.550,00

Banca dati Camera di Commercio Milano-Monza e Brianza-Lodi. 2° semestre 2020 (23/02/2022)

Valore minimo: 900,00  
 Valore massimo: 1.000,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata secondo lo stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti.

Il valore di mercato è stato individuato:

- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato;
- intervistando gli operatori del territorio;
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc..

Come parametro fisico/metrico di confronto è stata utilizzata la superficie lorda commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e precisamente:

- superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25)
- superfici dei locali accessori e delle pertinenze ragguagliate secondo i coefficienti di cui al DPR 138 del 23/03/1998.

Ai valori medi di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,50 x 900,00 = **42.750,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.750,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.750,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è utilizzato come criterio primario quello, semplificato, parametrico-comparativo, utilizzando, come parametro di riferimento, il mq di Superficie Lorda Commerciale ottenuta secondo i criteri di misurazione e di calcolo richiamati al paragrafo "CONSISTENZA" e ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento). Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: del Territorio, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - 1° semestre 2021; Banca dati Camera di Commercio Milano-Monza e Brianza-Lodi. 2° semestre 2020

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	47,50	0,00	42.750,00	42.750,00
				<b>42.750,00 €</b>	<b>42.750,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene NON risulta comodamente divisibile in quote.

## NOTE/AVVERTENZE:

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- Si consiglia di verificare lo stato degli impianti da personale qualificato che eventualmente ricertifichi la loro conformità;
- Le verifiche catastali ed edilizie sono state condotte solo sui beni oggetto di pignoramento;
- La mancata regolarizzazione delle difformità elencate potrà comportare problemi alla commerciabilità futura del bene in questione in condizioni di libero mercato;
- La stima viene fatta a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 40.750,00**

**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: **€ 6.112,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 137,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 34.500,00**

data 11/03/2022

il tecnico incaricato  
GERARDO DI BENEDETTO