



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

418/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:
DOTT. GIUSEPPE BONATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Rosanna Rizzetto

CF:RZZRNN60H46L085I
con studio in SEREGNO (MB) Via Cristoforo Colombo, 24
telefono: 0362224148
email: studiorizzetto@gmail.com
PEC: rosanna.rizzetto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 418/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CESANO MADERNO Via Arno 3, della superficie commerciale di **99,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO al piano terra (rialzato) composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi, è compreso un vano cantina al piano interrato-sottoscala. L'appartamento è stato ristrutturato internamente nel 2008.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - rialzato. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 40 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO n. 3 CESANO MADERNO, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Appartamento: cortile comune particella 607, area particella 608, altra unità immobiliare, scala comune. Cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, terrapieno.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dello stabile, quali risultano per Legge e titoli di provenienza. Il cortile di cui alla particella 607 è comune a tutte le unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato di Via Arno n.3 e che sullo stesso cortile è stata costituita servitù di passo pedonale e carraio a favore di tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato, il tutto come meglio risulta dall'atto di divisione Notaio Luciano Santopietro in data 22.12.1995 rep.n.72754/6485 trascritto a Milano 2 in data 04.01.1996 ai nn.1043/826.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.465,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.465,00
Data della valutazione:	22/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati indicati sono rilevati dalla Certificazione Notarile ai sensi della L.302/1998 redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo, in data 29.09.2023 depositata nel fascicolo telematico.

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 21/06/2013 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 104790/16975 di repertorio, iscritta il 16/07/2013 a Milano 2 ai nn. 67562/12010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: euro 250.000,00.

Importo capitale: euro 125.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/08/2023 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 4773 di repertorio, trascritta il 27/09/2023 a Milano 2 ai nn. 127306/88943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Verbale di pignoramento 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:	€. 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/06/2013), con atto stipulato il 21/06/2013 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 104789/16974 di repertorio, trascritto il 16/07/2013 a Milano 2 ai nn. 67561/46311

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/1996 fino al 12/11/2009), con atto stipulato il 09/02/1996 a firma di Notaio Luciano Santopietro ai nn. 73203/6541 di repertorio, registrato il 29/02/1996 a Milano ai nn. 4992/1V, trascritto il 29/02/1996 a Milano 2 ai nn. 17823/11878

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 12/11/2009 fino al 21/06/2013), con atto stipulato il 12/11/2009 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2523/2009 di repertorio, trascritto il 12/01/2010 a Milano 2 ai nn. 2155/1147.

Verbale di modifica delle condizioni di separazione consensuale con assegnazione di beni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cesano Maderno, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili N. **266/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa d'abitazione, presentata il 11/07/1968, rilasciata il 06/08/1968, agibilità del 13/11/1974 con il n. 20951 di protocollo

Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili N. **380/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione, presentata il 26/09/1973, rilasciata il 29/04/1974

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.125 in data 30.11.2021 - pubblicato sul BURL n.6 in data 09.02.2022, l'immobile ricade in zona RC - ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: All'interno di tale zona sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire, anche convenzionato ai sensi del precedente art.7 o denuncia di inizio attività o altra procedura ammessa, ad esclusione dei comparti specificatamente assoggettati a vincolo di pianificazione attuativa, all'interno dei quali, in assenza di piano attuativo, sono ammessi solo gli interventi di cui al precedente art.5, comma 3. Gli interventi debbono rispettare i seguenti parametri: - IF 0,50 mq/mq - RC 35% Nel caso di interventi da attuarsi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla demolizione e ricostruzione, è ammessa l'edificazione nel rispetto degli indici effettivamente presenti sul lotto, fatto salvo quanto indicato al precedente art.20. Nella zona RC sono ammesse le destinazioni d'uso principali e complementari previste per il sistema residenziale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

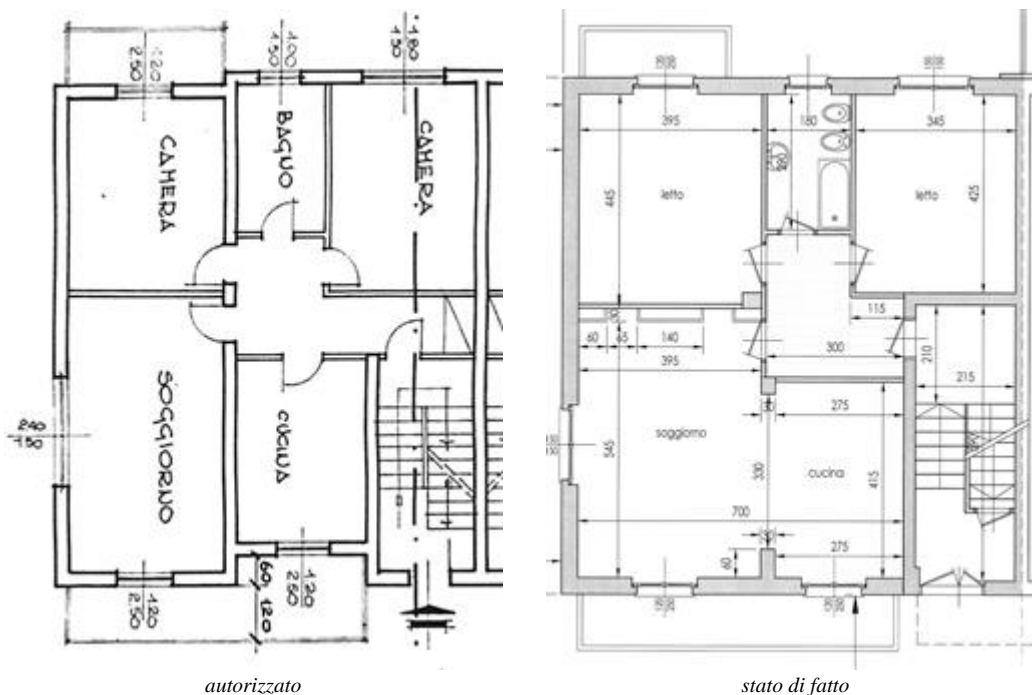
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, modifica delle facciate e aumento della Superficie Lorda

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria Edilizia per le opere interne e modifica facciate con Pratica di fiscalizzazione ai sensi dell'art.34 del D.P.R.380/01 per l'aumento della superficie lorda

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese, diritti e sanzione: €21.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata rappresentazione planimetrica e modifiche interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa di variazione con due planimetrie catastali per stralcio della cantina, sulla base delle disposizioni emanate in data 01.07.2020.

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese e diritti catastali: €900,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CESANO MADERNO VIA ARNO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESANO MADERNO Via Arno 3, della superficie commerciale di **99,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO al piano terra (rialzato) composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi, è compreso un vano cantina al piano interrato-sottoscala. L'appartamento è stato ristrutturato internamente nel 2008.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - rialzato. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 40 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA ARNO n. 3 CESANO MADERNO, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Appartamento: cortile comune particella 607, area particella 608, altra unità immobiliare, scala comune. Cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, terrapieno.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dello stabile, quali risultano per Legge e titoli di provenienza. Il cortile di cui alla particella 607 è comune a tutte le unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato di Via Arno n.3 e che sullo stesso cortile è stata costituita servitù di passo pedonale e carraio a favore di tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato, il tutto come meglio risulta dall'atto di divisione Notaio Luciano Santopietro in data 22.12.1995 rep.n.72754/6485 trascritto a Milano 2 in data 04.01.1996 ai nn.1043/826.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in plastica

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in



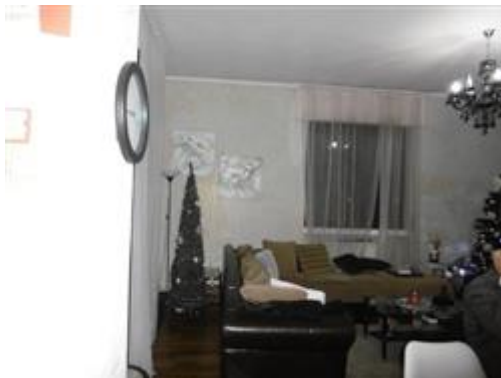
plastica

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e parquet

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano. caloriferi in ghisa

elettrico: sottotraccia



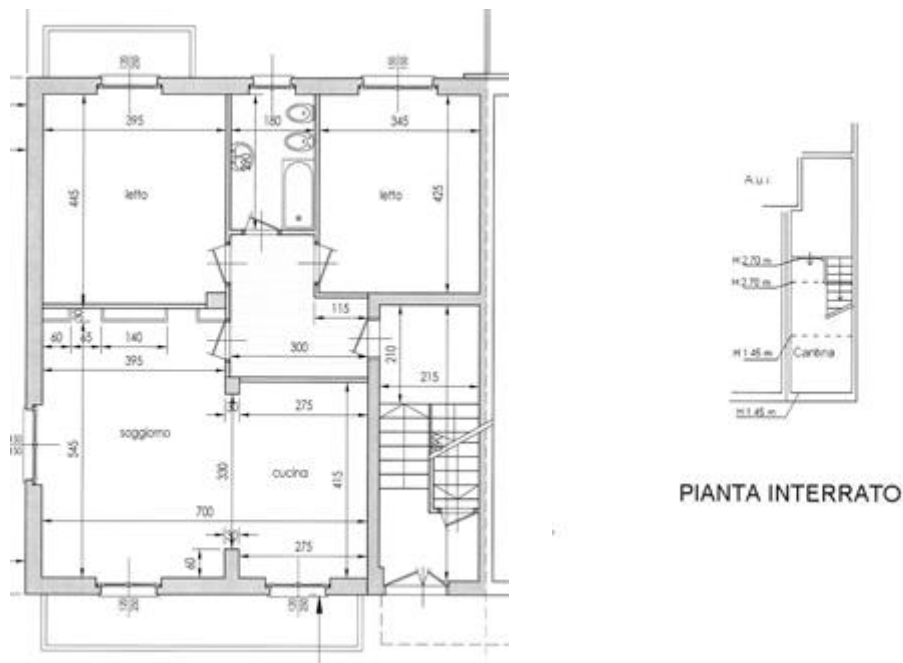
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

appartamento	94,00	x	100 %	=	94,00
balconi	13,00	x	30 %	=	3,90
cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	115,00				99,90



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: 08/11/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 697/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 175, piano primo, quattro locali, cucina abitabile, doppi servizi, ripostigli. Box di pertinenza dell'unità abitativa, mq. 30, piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Moncenisio, 19 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo: 111.000,00 pari a 634,29 Euro/mq

Valore Ctu: 186.000,00 pari a: 1.062,86 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 104.625,00 pari a: 597,86 Euro/mq

Distanza: 237.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/07/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 697/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 102, piano primo, due locali con cucina abitabile, doppi servizi e ripostigli., 2

Indirizzo: Via Verbano, 21/A Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.625,00 pari a 496,32 Euro/mq

Valore Ctu: 46.875,00 pari a: 459,56 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.875,00 pari a: 459,56 Euro/mq

Distanza: 237.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/07/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1283/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 97,10, piano secondo, quattro locali e servizi (cuoci vivande, bagno e due balconi) e cantina al piano S1., 1

Indirizzo: Via Moncenisio , 30/A Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 61.000,00 pari a 628,87 Euro/mq

Valore Ctu: 47.000,00 pari a: 484,54 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 47.000,00 pari a: 484,54 Euro/mq

Distanza: 245.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/02/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Di Esse Casa di Stefano Daraio

Descrizione: Appartamento in una piccola palazzina di 4 unità immobiliari, riscald. autonomo

Indirizzo: zona Mulinello

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 113.000,00 pari a 1.329,41 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/02/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Tempocasa Cesano Maderno
Descrizione: Appartamento piano terra
Indirizzo: zona Mulinello
Superfici principali e secondarie: 112
Superfici accessorie:
Prezzo: 155.000,00 pari a 1.383,93 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (21/02/2024)
Valore minimo: 1.192,00
Valore massimo: 1.286,00
Note: Abitazioni in stabili di 2° fascia
Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (21/02/2024)
Valore minimo: 1.200,00
Valore massimo: 1.450,00
Note: Abitazioni di tipo economico

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,90 x 1.350,00 = **134.865,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 134.865,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 134.865,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS).

Si è utilizzato il metodo comparativo con stima del valore dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Data sopralluogo: 12.12.2023

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

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	99,90	0,00	134.865,00	134.865,00
				134.865,00 €	134.865,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile.

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo o intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche connesse pure alla eventuale potenzialità edificatoria residua, pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

La porzione immobiliare viene venduta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 22.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.465,00**

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: **€. 112.465,00**

data 22/02/2024

il tecnico incaricato
Rosanna Rizzetto