



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

338/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO VIA BIULE' 15 CESANO MADERNO (MB)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:
DOTT.SSA MARIA ESTER PALERMO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Aurelio Arnaldino

CF:RNLRLA54A061158H
con studio in MONZA (MB) Via Monte Bianco 4
telefono: 3935102422
email: aurelioarnaldino@gmail.com
PEC: aurelio.arnaldino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 338/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CESANO MADERNO via Salita al Biulè 15, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'abitazione oggetto di pignoramento è posta al terzo piano (4° fuori terra) di un edificio senza ascensore costruito nei primi anni '60 con caratteristiche economico popolari. L'edificio, realizzato ai margini del Parco delle Groane e in zona semiperiferica del Comune di Cesano Maderno, è parte di un piccolo complesso costituito da 10 immobili aventi tutti le medesime caratteristiche costruttive economico popolari. Internamente l'abitazione pignorata è composta da un locale ad uso cucina/pranzo, una camera da letto, un bagno finestrato e un balcone in uso al locale giorno. Le finiture sono: per i pavimenti in piastrelle di ceramica; rivestimento pareti di bagno e zona cottura in piastrelle di ceramica; pareti tinteggiate a pittura; impianto di riscaldamento autonomo costituito dai soli corpi riscaldanti in ghisa e privo della caldaia; acqua calda fornita da boiler interno ad accumulo alimentato a corrente; serramenti in alluminio con vetro camera; è presente la sola porta di accesso al bagno mentre è mancante quella di accesso alla camera da letto e all'anti-bagno; nel bagno sono presenti i seguenti sanitari: vaso, lavello con rubinetterie, vasca da bagno; porta d'ingresso blindata in buono stato rivestita con pannelli di legno. Lo stato di conservazione e manutenzione generale necessita di ritinteggiatura generale dei caloriferi, dei cassotetti delle tapparelle, delle pareti e dei plafoni. Per gli impianti elettrico e del gas non risulta certificazione di conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 243 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: via Salita al Biulè n. 15, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico

Coerenze: a nord vano scala comune; a est area mappale 18 individuata come via salita al Biulè; a sud area mappale 18; ad ovest altra abitazione.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.330,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.300,00
Data della valutazione:	04/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si faccia riferimento al verbale di sopralluogo del 30/11/2023 eseguito unitamente al C.G.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto risulta dalla Certificazione Notarile e dalle ispezioni ipotecarie eseguite, in particolare da Annotazione R.G. 38956/5487 del 20/09/2004 indicata nella Nota di Trascrizione RG n. 132900/30770 del 20/09/2004 Milano 2, si è rilevato che a carico dell'esecutato e, originariamente a favore di "

" (già
)
, divenne nuovo creditore ipotecario per la somma di € 59.614,71.
Ciò precisato, a seguito di Decreto legge n. 99/2017, le attività e passività di sono state cedute a e che, in data 11/09/2017 l'Istituto Bancario è stato cancellato dall'Albo delle Banche. Per tale situazione sarebbe creditrice della somma di € 59.614,71 nei confronti dell'esecutato.

La stima viene effettuata tenendo conto dello stato complessivo in cui si trova l'immobile nel suo complesso e delle misure che si sono potute eseguire, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù, pesi e privilegi qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente, sia in forza dei titoli di acquisto citati che per tutti i patti successivamente intervenuti che, nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati, il tutto salvo errori, omissioni e come meglio evidenziato. Si rimanda per ogni ulteriore verifica al Certificato Notarile (art. 567 comma 2 c.p.c.) del Notaio dr. in data 21 settembre 2023 oltre che, per la completezza delle formalità, alle ispezioni ipotecarie citate ed allegate. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nei Certificati Notarili e/o nell'atto di provenienza, qui inteso come integralmente riportato. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione.

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 **giudiziale**, stipulata il 26/05/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3538 di repertorio, iscritta il 20/01/2020 a Milano 2 ai nn. 5709/941, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 10.000,00.

Importo capitale: Euro 5.210,37.

Alla SEZ. D si rileva: ipoteca giudiziale fondata su decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza ai nn.ri 3538 RG. 3087/17 promosso dall' -

nei confronti del sig.

, Decreto ingiuntivo emesso in data 26 maggio 2017, munito di formula esecutiva del 28 ottobre 2017.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/09/2016 a firma di Giudice di Pace di Monza ai nn. 10550 di repertorio, iscritta il 22/11/2017 a Milano 2 ai nn. 140815/26107, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 10.000,00.

Importo capitale: Euro 3.715,91

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/09/2004 a firma di Notaio ai nn. 277715/9478 di repertorio, iscritta il 20/09/2004 a Milano 2 ai nn. 132900/30770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: Euro 206.200,00.

Importo capitale: Euro 82.453,80.

Durata ipoteca: 25 anni.

Elenco Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 05/05/2014 - Servizi di P.I. di Milano 2 - Registro particolare n. 5487 / Registro generale n. 38956 - Tipo di atto: 0800 - SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LDS. 385/1993. Per nuovo creditore ipotecario: (Si veda citata nota di trascrizione RG. n. 38956/5487)

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/04/2014 a firma di Notaio ai nn. 115781/31864 di repertorio, iscritta il 05/05/2014 a Milano 2 ai nn. 38956/5487, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario con surrogazione ipotecaria (art. 1202 c.c.).

Importo ipoteca: Euro 206.200,00.

Importo capitale: Euro 59.614,71.

Durata ipoteca: 199 mesi.

Veneto Banca S.c.p.A, tanto in proprio quanto in nome e per conto della Società , ha acquistato pro-insoluto da Banca Popolare di Intra s.p.a. (già " , prima ancora "

" . Si precisa altresì che l'Istituto Bancario è stato cancellato dall'Albo delle Banche in data 11/09/2017 e le attività e passività sono state cedute a Annotazione detta nella Nota di Trascrizione RG n. 132900/30770 del 20/09/2004 Milano 2

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/04/2014 a firma di Notaio ai nn. 115781/31864 di repertorio, iscritta il 05/05/2014 a Milano 2 ai nn. 38956/5487, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da annotazione a iscrizione - Surrogazione ai sensi dell'art. 120-quater, comma 3, del D.lgs. 385/1993.

Importo ipoteca: Euro 206.200,00.

Importo capitale: Euro 59.614,71.

Soggetto a favore del quale esplica i suoi effetti l'annotazione:

Annotazione detta nella Nota di Trascrizione RG n. 132900/30770 del 20/09/2004 Milano 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/06/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1832/1727 di repertorio, trascritta il 20/09/2023 a Milano 2 ai nn. 124043/86689, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 1.006,94
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.661,22
Millesimi condominiali:	di legge
Ulteriori avvertenze:	

Come si evince dall'ultimo verbale di assemblea condominiale del 27/02/2023, ricevuto in data 29/12/2023 dall'Amministratore pro-tempore del "Condominio Biulè 15", non risultano spese straordinarie approvate o deliberate. Dal verbale di assemblea condominiale trasmesso dall'Amministratore risulta che le spese legali sostenute dal "Condominio Biulè 15" per la procedura di pignoramento dell'immobile dell'esecutato ammonta ad € 6.850,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una eventuale verifica più ampia si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/1988 fino al 14/09/2004), con atto stipulato il 28/04/1988 a firma di Notaio ai nn. 41465/11755 di repertorio, trascritto il 10/05/1988 a Milano 2 ai nn. 36735/26766

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/2004), con atto stipulato il 14/09/2004 a firma di Notaio ai nn. 277714/9477 di repertorio, trascritto il 20/09/2004 a Milano 2 ai nn. 132899/70089

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che lo scrivente non avendo avuto accesso diretto all'archivio Comunale ha consultato esclusivamente le pratiche edilizie messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. N. **113/1960**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Fabbricato uso negozi e abitazioni, presentata il 03/05/1960 con il n. 379 di protocollo, agibilità del 12/05/1962 con il n. 168/1961 di protocollo

P.E. N. **66/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica al piano terzo, presentata il 22/02/1962 con il n. 66/1962 di protocollo, agibilità del 20/11/1963 con il n. 207/1963 di

protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 7 del 10/02/2014, l'immobile ricade in zona RR - Zona residenziale di ricomposizione. Norme tecniche di attuazione ed indici: IF: 0,80 mq/mq - RC: 40%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e, pertanto, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima di valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, ivi compreso il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione di parete divisoria interna con conseguente eliminazione del disimpegno notte e compromissione dei R.A.I. divenuti insufficienti dal punto di vista della normativa igienico sanitario. Nel progetto comunale sono state rilevate le seguenti carenze: 1) il balcone risulta indicato solo nel prospetto est dell'edificio mentre è assente nella planimetria; 2) è omessa la misura della porata finestre del balcone. L'altezza interna dell'abitazione è stata rilevata in metri 2,80 in luogo dei mt. 3,00 del progetto autorizzato. (normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n. 380 G.U. 20/10/2001 e s.m.i.)

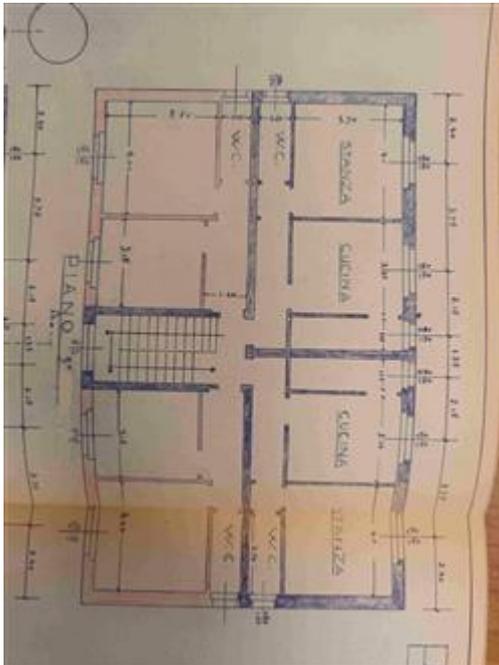
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria con ripristino dello stato dei luoghi o, comunque, deve essere realizzato l'antibagno e ridotta la superficie del locale cucina/pranzo per garantire i corretti R.A.I.

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

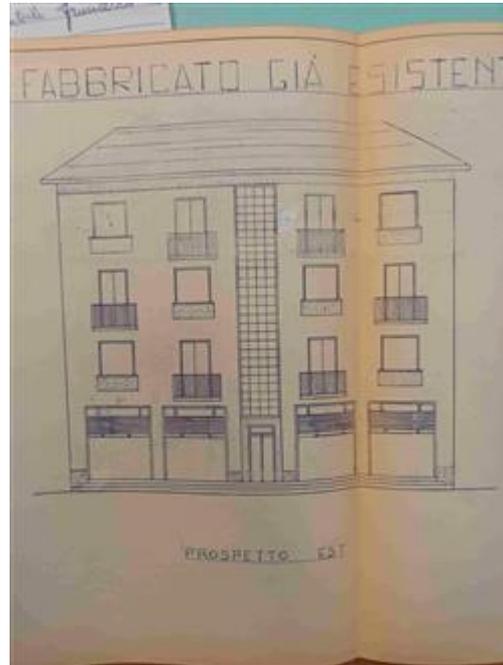
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per progetto in sanatoria: €1.000,00
- Progetto in sanatoria per regolarizzazione abuso edilizio: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Si stimano 90 giorni

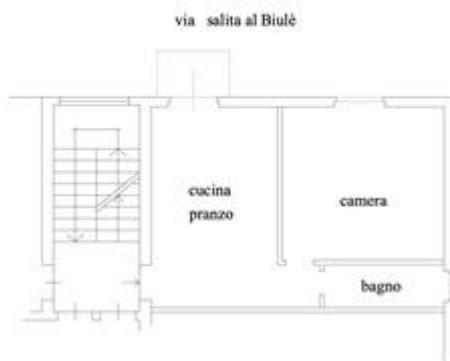


PLANIMETRIA COME AUTORIZZATO

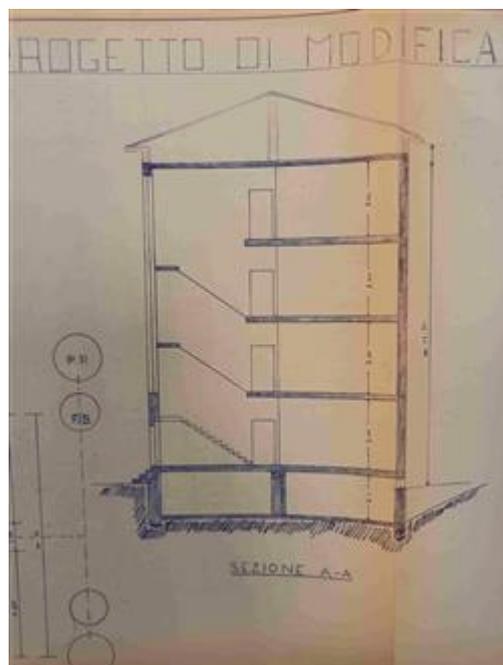


PROSPETTO COME AUTORIZZATO

via Salita al Biulè 15 - Cesano Maderno
fig. 17, m.le 243, sub. 13
ABITAZIONE
come da rilievo
planimetria non in scala



PLANIMETRIA COME DA RILIEVO



SEZIONE COME DA PROGETTO AUTORIZZATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione del balcone in quanto risulta realizzato in corrispondenza della camera da letto in luogo del locale cucina/pranzo; l'altezza indicata di mt. 3,00 non corrisponde a quella rilevata di mt. 2,80; modifiche interne in funzione del progetto a sanatoria per la regolarizzazione edilizia. (normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni della legge 26 febbraio 1994, n. 133)

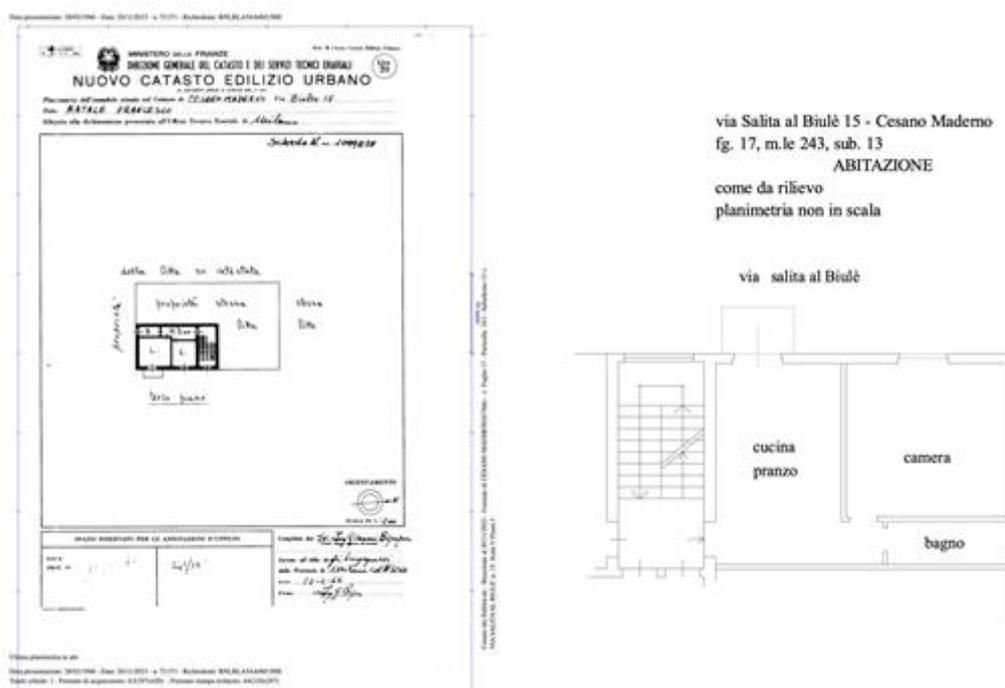
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di aggiornamento catastale con procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione pratica catastale di aggiornamento con procedura Docfa comprensiva dei diritti catastali: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Si stimano 30 giorni



PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza caldaia per riscaldamento (normativa di riferimento: Gli impianti di riscaldamento autonomo sono regolati da normative di legge, in particolare dai decreti 412/93 e 551/99. Installazione, manutenzione e gestione sono a carico

proprietario dell'abitazione)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Fornitura in opera di caldaia per riscaldamento

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

Costi di regolarizzazione:

- fornitura in opera di caldaia murale a gas per riscaldamento e acqua calda sanitaria: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Si stimano 30 giorni



BENI IN CESANO MADERNO VIA SALITA AL BIULÈ 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESANO MADERNO via Salita al Biulè 15, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

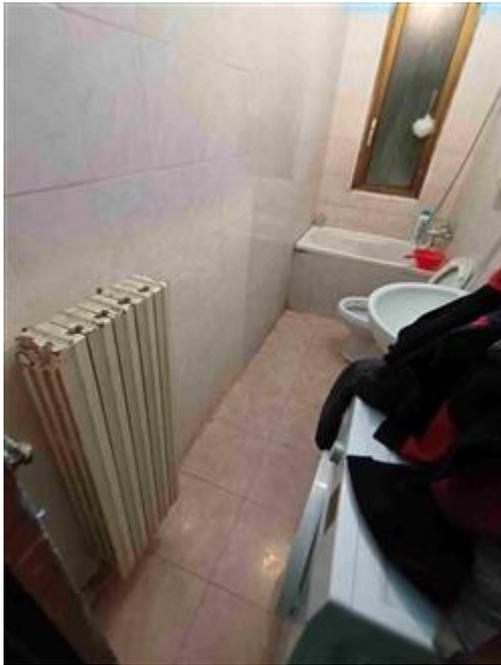
L'abitazione oggetto di pignoramento è posta al terzo piano (4° fuori terra) di un edificio senza ascensore costruito nei primi anni '60 con caratteristiche economico popolari. L'edificio, realizzato ai margini del Parco delle Groane e in zona semiperiferica del Comune di Cesano Maderno, è parte di un piccolo complesso costituito da 10 immobili aventi tutti le medesime caratteristiche costruttive economico popolari. Internamente l'abitazione pignorata è composta da un locale ad uso cucina/pranzo, una camera da letto, un bagno finestrato e un balcone in uso al locale giorno. Le finiture sono: per i pavimenti in piastrelle di ceramica; rivestimento pareti di bagno e zona cottura in piastrelle di ceramica; pareti tinteggiate a pittura; impianto di riscaldamento autonomo costituito dai soli corpi riscaldanti in ghisa e privo della caldaia; acqua calda fornita da boiler interno ad accumulo alimentato a corrente; serramenti in alluminio con vetro camera; è presente la sola porta di accesso al bagno mentre è mancante quella di accesso alla camera da letto e all'anti-bagno; nel bagno sono presenti i seguenti sanitari: vaso, lavello con rubinetterie, vasca da bagno; porta d'ingresso blindata in buono stato rivestita con pannelli di legno. Lo stato di conservazione e manutenzione generale necessita di ritinteggiatura generale dei caloriferi, dei cassotetti delle tapparelle, delle pareti e dei plafoni. Per gli impianti elettrico e del gas non risulta certificazione di conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 243 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: via Salita al Biulè n. 15, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico
Coerenze: a nord vano scala comune; a est area mappale 18 individuata come via salita al Biulè; a sud area mappale 18; ad ovest altra abitazione.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO DELLE GROANE.



SERVIZI

spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate circa 31 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante a circa 800 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante a circa 150 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante a circa 2,3 Km SP 35 Milano-Meda	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

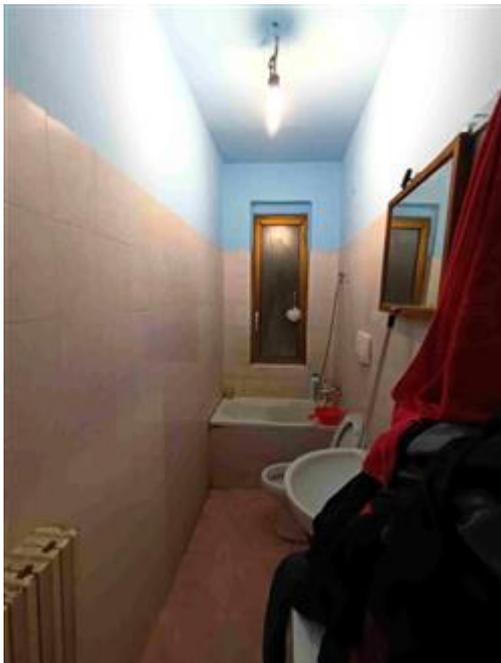
In forza del Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015 risulta che, ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali", lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione di tale Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in alluminio e vetro camera	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e zona cottura realizzato in piastrelle ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in caldaia assente i diffusori sono in radiatori ghisa conformità: non rilevabile. assenza della caldaia	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



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
abitazione	43,00	x	100 %	=	43,00
balcone	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	47,00				44,00





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: 09/10/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 430/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 47,70, piano terra, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera., 1

Indirizzo: Via Salita al Biulè, 11 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.500,00 pari a 447,92 Euro/mq

Valore Ctu: 85.860,00 pari a: 1.788,75 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.000,00 pari a: 395,83 Euro/mq

Distanza: 14.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 444/2009

Descrizione: Appartamento di mq. 71,38, piano 1°, ingresso, cucina soggiorno camera doppi servizi., 1

Indirizzo: Via Biulè, 17 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 507,04 Euro/mq

Valore Ctu: 99.932,00 pari a: 1.407,49 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.000,00 pari a: 380,28 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/12/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 901/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 41,40, piano primo (2° fuori terra) due locali, servizi e balcone., 1

Indirizzo: Via Salita Biulè, 9 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 41

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 365,85 Euro/mq

Valore Ctu: 56.145,00 pari a: 1.369,39 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.000,00 pari a: 487,80 Euro/mq

Distanza: 24.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1077/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 45, piano primo (senza ascensore), due locali, angolo cottura, un bagno, un balcone, con doppia esposizione laterale, oltre annesso vano di cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Salita al Biulè, 17 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.250,00 pari a 383,33 Euro/mq

Valore Ctu: 40.800,00 pari a: 906,67 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.000,00 pari a: 511,11 Euro/mq

Distanza: 29.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/05/2016
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1198/2013
Descrizione: Appartamento di mq. 49, 2 locali, bagno e balcone., 1
Indirizzo: Via Salita al Biulè, 5 Cesano Maderno, MB
Superfici principali e secondarie: 49
Superfici accessorie:
Prezzo: 16.125,00 pari a 329,08 Euro/mq
Valore Ctu: 28.650,00 pari a: 584,69 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 21.500,00 pari a: 438,78 Euro/mq
Distanza: 33.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 12/06/2017
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 427/2013
Descrizione: Appartamento di mq. 45,75, piano 2°, soggiorno-cottura, bagno, camera e balcone., 1
Indirizzo: Via Salita al Biulè, 9 Cesano Maderno, MB
Superfici principali e secondarie: 46
Superfici accessorie:
Prezzo: 22.000,00 pari a 478,26 Euro/mq
Valore Ctu: 45.750,00 pari a: 994,57 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 18.000,00 pari a: 391,30 Euro/mq
Distanza: 33.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Tempocasa
Descrizione: Primo piano, termoautonomo; ingresso, cucina a vista, sala pranzo, camera, bagno, balcone
Indirizzo: via salita al Biulè 19 - Cesano Maderno
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie:
Prezzo: 49.000,00 pari a 890,91 Euro/mq
Distanza: 80.00 m

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AsteItalia.it
Descrizione: Piano terra, 1967 da ristrutturare, termoautonomo, cucina abitabile, soggiorno, 2 camere, 2 bagni, doppi vetri, porta blindata
Indirizzo: via salita al Biulè 5 - Cesano Maderno

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 574,47 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: 2° piano senza ascensore, termoautonomo, ristrutturato, cucina-pranzo, camera, bagno, arredato, balcone. posto auto

Indirizzo: via salita al Biulè 9 - Cesano Maderno

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 1.636,36 Euro/mq

Distanza: 120.00 m

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni di tipo economico: normale

Indirizzo: Cesano Maderno, zona semiperiferica a circa mt 1600 dal Municipio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Distanza: 1,600.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte dai titoli edilizi forniti dal Comune.
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- la documentazione esaminata è relativa a quella catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti;
- l'eventuale ricerca e l'eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata secondo le misurazioni che è stato possibile eseguire e sono relative alla SLP applicando le opportune percentuali alle varie superfici conteggiate (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 720,00 = **31.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.680,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1]. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è proceduto alla misurazione della superficie lorda di pavimento dell’immobile (SLP) oltre che alla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni della stessa zona, di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile il bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico del Comune di Monza, agenzie: Gabetti – Tempocasa - Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, siti online; immobili venduti all'asta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Comune Cesano Maderno, agenzie: agenzie immobiliari: Gabetti - Tempocasa - Tecnocasa - Professionisti del settore - siti web, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi., ed inoltre: immobili venduti all'asta

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	44,00	0,00	31.680,00	31.680,00
				31.680,00 €	31.680,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.330,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 30,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.300,00**

data 04/01/2024

il tecnico incaricato
Aurelio Arnaldino