



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 706/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI BANCA SPA, AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA CERVED  
CREDIT MANAGEMENT S.P.A

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:

AVV. ANNA ISABELLA PERRONE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI**

CF:MSCLGU65A31F205E

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA GUGLIELMO MARCONI 74

telefono: 0236576276

email: luigi@mosconi.it

PEC: mosconi.11820@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 706/2018

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CINISELLO BALSAMO VIA XXV APRILE 185, quartiere BELLARIA, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di:

- 1000/1000 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 500/1000 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 500/1000 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**L'EDIFICIO** all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un immobile di civile abitazione costituito da due piani fuori terra con accesso dal **civico 185 di Via XXV Aprile - Cinisello Balsamo (MI)**. Lo stabile risale con buona approssimazione ai primi anni del secolo scorso. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in mediocri condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in mattoni pieni e cemento armato; tamponamenti esterni in mattoni pieni rivestiti con intonaco civile tinteggiato; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura a falde non coibentata costituita da struttura lignea e con rivestimento in tegole marsigliesi.

**L'ABITAZIONE** in discrete condizioni d'uso è costituita da **P1: 1 SOGGIORNO / COTTURA, 1 CORRIDOIO, 3 CAMERE, 1 BAGNO, 1 TERRAZZO, 1 SCALA ESTERNA DI ACCESSO AD USO ESCLUSIVO**. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni a due ante in pvc protetti da persiane in alluminio preverniciato, porta blindata; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pavimenti in ceramica monocottura, impianto di riscaldamento termoautonomo con distribuzione del calore mediante caloriferi in alluminio. Impianto idrico, elettrico e del gas. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.

Al piano **TERRA** si trovano il **CORTILE DI PERTINENZA** e la piccola **AREA URBANA**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala unica esterna, ha un'altezza interna di m. 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 51-60-599 graffati sub. 706-704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: CINISELLO BALSAMO (MI), VIA XXV APRILE 185, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE PER FUSIONE DEL 14.12.2015, PROTOCOLLO N. MI0798796, IN ATTI DAL 14.12.2015 (N. 378080.1/2015)  
Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su Via XXV Aprile, prospetto sul mappale 57 e sul mappale 56 (cortile di pertinenza all'appartamento), prospetto sull'area al mappale 55, porzione di fabbricato di proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2008.

**A.1** **altro terreno**, composto da 1 AREA URBANA, sviluppa una superficie commerciale di **12,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 57 (catasto terreni), sezione urbana U, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 120, indirizzo catastale: CINISELLO BALSAMO (MI), VIA XXV APRILE 185, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TIPO MAPPALE DEL 01.12.2011 PROT. MI1287964 IN ATTI DAL 01.12.2011 PRESENTATO IL 22.11.2011 (N. 2747.1/2011)  
Coerenze: da nord in senso orario: Via XXV Aprile, mappale 58, rimanente porzione del cortile distinto con il mappale n. 57, altra proprietà
- 

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>12,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 132.484,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 132.484,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 07/02/2024 00:00:00 stabilita attraverso comodato gratuito. PROCEDURA RIUNITA ALLA N. 619-2023 R.G.E.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/11/2009 a firma di Dott. Raffaella Lucca ai nn. 1107/901 di repertorio, iscritta il 09/11/2009 a Agenzia del Territorio - Milano 2 ai nn. 149838/30194, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: euro 288.000,00.

Importo capitale: euro 160.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 19.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 di nuda proprietà

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/11/2011 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 5118/2011 di repertorio, iscritta il 13/01/2012 a Agenzia del Territorio - Milano 2 ai nn. 4232/576, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO.

Importo ipoteca: euro 55.500,00.

Importo capitale: euro 44.387,72.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà

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

pignoramento, stipulata il 14/11/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 14258 di repertorio, trascritta il 13/12/2017 a Agenzia del Territorio - Milano 2 ai nn. 150797/97118, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO IN FORZA DI VERBALE DI PIGNORAMENTO.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà

pignoramento, stipulata il 31/05/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7160 di repertorio, trascritta il 22/06/2018 a Agenzia del Territorio - Milano 2 ai nn. 82347/54496, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO IN FORZA DI VERBALE DI PIGNORAMENTO.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà

pignoramento, stipulata il 29/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 7597 di repertorio, trascritta il 09/01/2024 a Agenzia delle Entrate Territorio Milano 2 ai nn. 1857/2455, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO IN FORZA DI VERBALE DI PIGNORAMENTO

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 20/04/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 10683 di repertorio, trascritta il 08/06/2016 a Agenzia del Territorio - Milano 2 ai nn. 64816/41171, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO IN FORZA DI DOMANDA DI REVOCA DI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 2.000,00</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>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>1000/1000</b>
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: area cortilizia di pertinenza	
Ulteriori avvertenze:	

L'unità immobiliare attualmente risulta priva di riscaldamento. L'immobile è gestito autonomamente dai proprietari. Le spese ordinarie di gestione vengono ipotizzate sulla base di un consumo medio annuale di gas necessario a riscaldare il volume edilizio ed a una normale manutenzione del bene.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 + 1/2 nuda proprietà in comunione legale di beni, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2007), con atto stipulato il 14/12/2007 a firma di Dott. Raffaella Lucca ai nn. 529/418 di repertorio, registrato il 27/12/2007 a Agenzia delle Entrate - Monza 2 ai nn. 17607 - serie 1T, trascritto il 28/12/2007 a Agenzia del Territorio - Milano 2 ai nn. 195851/103713.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 28, Mappale 51, Sub. 702 e Mappale 60, Sub. 701.

Con atto a rogito Dott. Fabio Auteri in data 20.04.2011, Rep. 33324/13787, registrato a Novara il 26.04.2011 al n. 4464 serie 1T il Signor GRAZIANI Andrea adottava il regime della separazione dei beni. Con atto a rogito dello stesso Notaio in data 29.04.2011, Rep. n. 33381/13819, trascritto a Milano 2 il 18.05.2011 ai numeri 56492/32487, i beni in oggetto, nella loro originaria consistenza, venivano conferiti in fondo patrimoniale. Si precisa che detto atto di conferimento risulta annotato di inefficacia parziale in data 17.07.2017 ai numeri 88412/15140.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2007), con atto stipulato il 14/12/2007 a firma di Dott. Raffaella Lucca ai nn. 529/418 di repertorio, registrato il 27/12/2007 a Agenzia delle Entrate - Monza 2 ai nn. 17607 - serie 1T, trascritto il 28/12/2007 a Agenzia del Territorio - Milano 2 ai nn. 195851/103713.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 28, Mappale 51, Sub. 702 e Mappale 60, Sub. 701.

Si rileva catastalmente. Ricongiungimento di usufrutto del 31 Gennaio 2014 Pubblico Ufficiale Lucca sede Lissone (MB) . in morte di Caspani Davidina Egidia Voltura n. 28028.2/2015 - Pratica n. MI0417614 in atti dal 18 Maggio 2015.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 + 1/2 nuda proprietà in comunione legale di beni, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2009), con atto stipulato il 31/07/2009 a firma di Dott. Raffaella Lucca ai nn. 1048/851 di repertorio, registrato il 03/08/2009 a Agenzia delle Entrate - Monza 2 ai nn. 11243 - serie 1T, trascritto il 04/08/2009 a Agenzia del Territorio - Milano 2 ai nn. 100887/60895.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 28, Mappale 51, Sub. 502 - Mappale 57.

Con atto a rogito Dott. Fabio Auteri in data 20.04.2011, Rep. 33324/13787, registrato a Novara il 26.04.2011 al n. 4464 serie 1T il Signor GRAZIANI Andrea adottava il regime della separazione dei beni. Con atto a rogito dello stesso Notaio in data 29.04.2011, Rep. n. 33381/13819, trascritto a Milano 2 il 18.05.2011 ai numeri 56492/32487, i beni in oggetto, nella loro originaria consistenza, venivano conferiti in fondo patrimoniale. Si precisa che detto atto di conferimento risulta annotato di inefficacia parziale in data 17.07.2017 ai numeri 88412/15140.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2009), con atto stipulato il 31/07/2009 a firma di Dott. Raffaella Lucca ai nn. 1048/851 di repertorio, registrato il 03/08/2009 a Agenzia delle Entrate - Monza 2 ai nn. 11243 - serie 1T, trascritto il 04/08/2009 a Agenzia del Territorio - Milano 2 ai nn. 100887/60895.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 28, Mappale 51, Sub. 502 - Mappale 57.

Si rileva catastalmente. Ricongiungimento di usufrutto del 31 Gennaio 2014 Pubblico Ufficiale Lucca sede Lissone (MB) . in morte di Caspani Davidina Egidia Voltura n. 28028.2/2015 - Pratica n.

MI0417614 in atti dal 18 Maggio 2015.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 31/07/2009), con atto stipulato il 14/06/2001 a firma di Dott. Giovanni Santarcangelo ai nn. 19317 di repertorio, trascritto il 29/06/2001 a Agenzia del Territorio - Milano 2 ai nn. 69529/44779.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 28, Mappale 51, Sub. 502 - Mappale 57.

Acquisto per successione testamentaria in morte di CASPANI Pietro apertasi il 24.11.1993, dichiarazione di successione registrata a Monza il 27.08.2003 al n. 46 vol. 328, trascritta a Milano 2 il 27.08.2003 ai numeri 126033/75613.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/4 piena proprietà, in forza di denuncia di successione ( fino al 14/12/2007), con atto stipulato il 07/05/1977, registrato il 07/05/1977 a Agenzia delle Entrate - Monza ai nn. n. 89, vol. 52, trascritto il 30/08/1978 a Agenzia del Territorio - Milano 2 ai nn. 41625/35836.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 28, Mappale 51, Sub. 702 e Mappale 60, Sub. 701.

La Signora VILLA Pasqualina ha rinunciato alla relativa eredità con atto ricevuto dal Pretore di Monza in data 31.05.1977

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 + 1/4 in comunione legale dei beni), in forza di atto di compravendita ( fino al 14/12/2007), con atto stipulato il 17/04/1984 a firma di Dott. Maria Teresa Guerra ai nn. 24018 di repertorio, trascritto il 16/05/1984 a Agenzia del Territorio - Milano 2 ai nn. 33780/27341.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 28, Mappale 51, Sub. 702 e Mappale 60, Sub. 701

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 + 1/2 usufrutto in comunione legale di beni, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2009 fino al 31/01/2014), con atto stipulato il 31/07/2009 a firma di Dott. Raffaella Lucca ai nn. 1048/851 di repertorio, registrato il 03/08/2009 a Agenzia delle Entrate - Monza 2 ai nn. 11243 - serie 1T, trascritto il 04/08/2009 a Agenzia del Territorio - Milano 2 ai nn. 100887/60895.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 28, Mappale 51, Sub. 502 - Mappale 57

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

L'immobile è stato costruito in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 17.08.1942 N. 1150 (Legge Urbanistica) – periodo di costruzione stimato: primi anni del novecento.

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

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 N. **157/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CHIUSURA PARZIALE DEL BALCONE PER AMPLIAMENTO UNITA' IMMOBILIARE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E MODIFICHE ESTERNE, presentata il 31/03/2004 con il n. 12901 di protocollo, rilasciata il 24/11/2006.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 28, Mappali 51 - 60

Denuncia Inizio Attività - Art. 22 D.P.R. 380/2001 N. **29/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di FUSIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI, presentata il 23/01/2008 con il n. 0000002958 - A di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 28, Mappali 51 Sub. 706 - 60 Sub. 704 - 599 graffati.

Comunicazione ultimazione lavori e certificazione di collaudo finale del 03.07.2008 N. 00000029383

- A Archiviazione per esame favorevole il 05.08.2008

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. N. 48 del 24.10.2013 - Pubblicazione B.U.R.L. N. 10 del 05.03.2014, l'immobile ricade in zona TCR1 - TESSUTI CONSOLIDATI RESIDENZIALI DI MEDIA E BASSA DENSITA' ART. 24 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE ART. 14. Norme tecniche di attuazione ed indici: Disposizioni di attuazione del P.d.R. - Parte seconda - Titoli I e II - TCR1 - TESSUTI CONSOLIDATI RESIDENZIALI DI MEDIA E BASSA DENSITA' ART. 24 Art. 24 - Tessuti consolidati residenziali di media o bassa densità (TCR 1) 24.1 - Definizione e obiettivi Sono tessuti consolidati residenziali di media/bassa densità nei quali prevalgono gli obiettivi di adeguamento e riqualificazione del paesaggio urbano e del patrimonio edilizio esistente. 24.3 - Parametri edilizi e urbanistici -  $U_f = 0,40$  mq/mq o, se superiore, esistente -  $R_c = 50\%$  -  $H_{max}$  = maggior altezza tra quella dell'edificio esistente e quella degli edifici dei lotti immediatamente adiacenti. Comunque non superiore a 3 piani fuori terra -  $R_p = 15\%$  Disposizioni comuni PGT - TITOLO IV AREE DI TUTELA A VINCOLO - CAPO II - VINCOLI CULTURALI, PAESAGGISTICI ED ECOLOGICI - ART. 14 BENI MERITEVOLI DI TUTELA 14.2.- Gli interventi sui beni culturali e sugli edifici di interesse storico ed ambientale debbono: 1. lasciare inalterati i volumi fisici esistenti (ferma restando la possibilità dell'uso appropriato di tali volumi, nella loro integralità), eliminando però tutte le superfetazioni nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo stilistico e tipologico, con l'organismo originario; 2. mantenere le parti strutturali (salvo le indispensabili sostituzioni parziali rese eventualmente necessarie da inderogabili -e previamente accertate- esigenze statiche o funzionali) e le parti esterne dell'organismo architettonico, conservando i caratteri e gli elementi tipici e connotativi di queste ultime (quali la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, i fregi, i materiali ed i colori); 3. mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti; tale criterio conservativo va rispettato anche negli interventi relativi agli arredi fissi, alle pavimentazioni interne ed esterne, al patrimonio arboreo dei giardini e dei cortili; 4. realizzare eventuali aperture in falda con lucernari complanari alla falda stessa, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico, per consentire la permanenza di persone nei locali sottostanti che siano già adibiti a tale permanenza; 5. conseguire, preventivamente, il nulla osta prescritto per i beni soggetti a vincolo; per gli interventi di consistenza maggiore rispetto alla manutenzione ordinaria e relativi a beni non soggetti a vincolo è prescritta la preventiva acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza stessa. . Immobile di interesse storico ambientale

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne costituite dalla variazione delle superfici costituenti il soggiorno e la prima camera. L'altezza interna dell'unità immobiliare risulta di m. 2,67 inferiore a quanto previsto dal regolamento edilizio e dalle norme d'igiene vigenti. Ampliamento del terrazzo effettuato senza titolo edilizio e costituente maggiorazione della superficie coperta su immobile con caratteristiche storico ambientali. (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio Comunale, Regolamento d'Igiene, Norme Tecniche Attuative, Piano delle Regole P.G.T.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. a sanatoria previa verifica dei requisiti igienico

edilizi dei locali interessati dalle modifiche interne non dichiarate. Ripristino di altezza interna a norma (m. 2,70) agendo sul contro soffitto. Per quanto riguarda l'ampliamento del terrazzo, quest'ultimo costituisce un abuso eventualmente sanabile mediante una verifica strutturale del manufatto contestuale al deposito di S.C.I.A. postuma a sanatoria presso il Comune. Comportando l'opera un aumento di superficie coperta, per avere certezza che la stessa possa essere licenziata, è necessario presentare all'Ente preposto un progetto edilizio e strutturale di dettaglio. Non è possibile al momento computare gli oneri riguardanti il costo di costruzione e le sanzioni amministrative che verranno applicate. Nel caso il Comune dovesse rigettare la domanda di sanatoria, cosa altamente probabile, la porzione di terrazzo realizzata abusivamente dovrà essere demolita con rimessa in pristino dei luoghi allo stato originario di progetto trattandosi inoltre, nel caso di specie, di edificio rientrante nella casistica dei "beni meritevoli di tutela". Nel costo di regolarizzazione viene calcolata indicativamente quest'ultima ipotesi.

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

Costi di regolarizzazione:

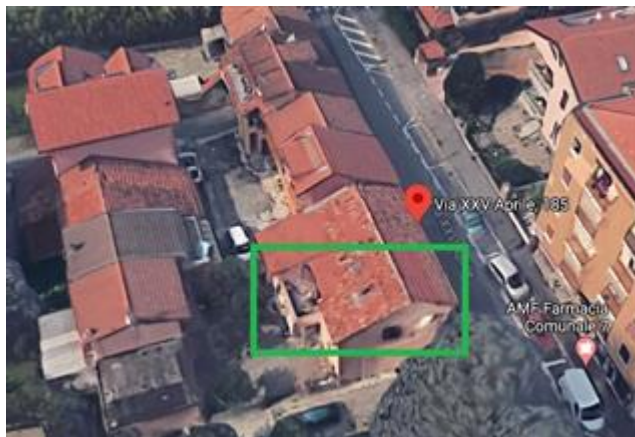
- C.I.L.A a sanatoria per opere interne; ridisegno dell'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova; istruttoria di pratica edilizia: €1.600,00
- Sanzioni amministrative: €516,00
- Rimozione di abuso edilizio esterno e rimessa in pristino dei luoghi. Costo complessivo indicativo compresi gli oneri di progettazione, le verifiche statiche e l'istruttoria della pratica edilizia riguardante la pratica di demolizione / costruzione: €12.000,00
- Costi edilizi indicativi per l'adeguamento delle altezze interne mediante intervento sul contro soffitto: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Abusi riguardanti le opere interne, Altezza interna non regolamentare, Abusi esterni riguardanti la struttura



TERRAZZO ABUSIVO



VISTA AEREA DEL TERRAZZO ABUSIVO





CAMERA RIDOTTA DALL'AMPLIAMENTO  
DEL SOGGIORNO



URBANISTICA - IMMOBILE RIENTRANTE NEI "BENI MERITEVOLI DI  
TUTELA"

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla base dell'ultimo progetto licenziato in atti (D.I.A. 29/2008) si ritiene che anche le planimetrie catastali siano da aggiornare allo stato di fatto odierno (normativa di riferimento: Agenzia del Territorio, Catasto urbano)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione delle planimetrie in atti

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione delle planimetrie in atti. Istruttoria di pratica DOCFA comprensiva di oneri dovuti all'Agenzia del Territorio: €1.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Non è stato possibile reperire le planimetrie in atti presso l'Agenzia del Territorio

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA XXV APRILE 185, QUARTIERE BELLARIA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CINISELLO BALSAMO VIA XXV APRILE 185, quartiere BELLARIA, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di:

- 1000/1000 di usufrutto ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) a favore dell'usufruttuario **\*\*\* DATO**

OSCURATO \*\*\*

- 500/1000 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*
- 500/1000 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

**L'EDIFICIO** all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un immobile di civile abitazione costituito da due piani fuori terra con accesso dal **civico 185 di Via XXV Aprile - Cinisello Balsamo (MI)**. Lo stabile risale con buona approssimazione ai primi anni del secolo scorso. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in mediocri condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in mattoni pieni e cemento armato; tamponamenti esterni in mattoni pieni rivestiti con intonaco civile tinteggiato; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura a falde non coibentata costituita da struttura lignea e con rivestimento in tegole marsigliesi.

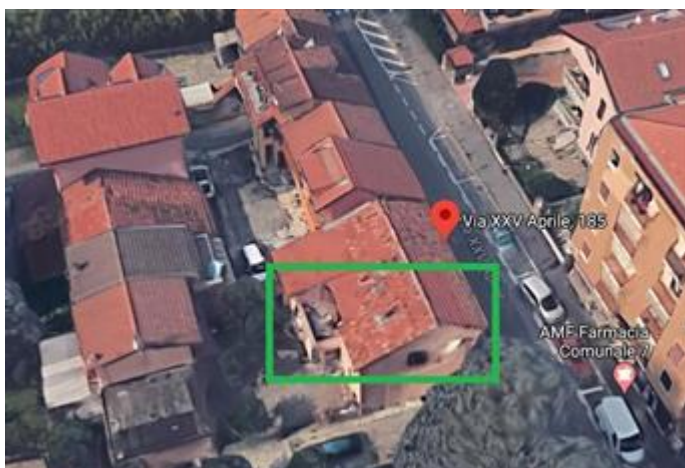
**L'ABITAZIONE** in discrete condizioni d'uso è costituita da **P1: 1 SOGGIORNO / COTTURA, 1 CORRIDOIO, 3 CAMERE, 1 BAGNO, 1 TERRAZZO, 1 SCALA ESTERNA DI ACCESSO AD USO ESCLUSIVO**. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni a due ante in pvc protetti da persiane in alluminio preverniciato, porta blindata; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pavimenti in ceramica monocottura, impianto di riscaldamento termoautonomo con distribuzione del calore mediante caloriferi in alluminio. Impianto idrico, elettrico e del gas. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.

Al piano **TERRA** si trovano il **CORTILE DI PERTINENZA** e la piccola **AREA URBANA**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala unica esterna, ha un'altezza interna di m. 2,97. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 51-60-599 graffati sub. 706-704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: CINISELLO BALSAMO (MI), VIA XXV APRILE 185, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE PER FUSIONE DEL 14.12.2015, PROTOCOLLO N. MI0798796, IN ATTI DAL 14.12.2015 (N. 378080.1/2015)  
Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su Via XXV Aprile, prospetto sul mappale 57 e sul mappale 56 (cortile di pertinenza all'appartamento), prospetto sull'area al mappale 55, porzione di fabbricato di proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2008.



VISTA AEREA



PROSPETTO DELL'IMMOBILE SU STRADA



PROSPETTO INTERNO DAL CORTILE



ACCESSO CARRAIO ALL'IMMOBILE



CONTESTO URBANO - VIA XXV APRILE



VIA XXV APRILE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CUSANO MILANINO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Villa Ghirlanda Silva.

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie



municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,2 km.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 1 km.	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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**L'EDIFICIO** all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un immobile di civile abitazione costituito da due piani fuori terra con accesso dal **civico 185 di Via XXV Aprile - Cinisello Balsamo (MI)**. Lo stabile risale con buona approssimazione ai primi anni del secolo scorso. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in mediocri condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in mattoni pieni e cemento armato; tamponamenti esterni in mattoni pieni rivestiti con intonaco civile tinteggiato; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura a falde non coibentata costituita da struttura lignea e con rivestimento in tegole marsigliesi.

**L'ABITAZIONE** in discrete condizioni d'uso è costituita da **P1: 1 SOGGIORNO / COTTURA, 1 CORRIDOIO, 3 CAMERE, 1 BAGNO, 1 TERRAZZO, 1 SCALA ESTERNA DI ACCESSO AD USO ESCLUSIVO**. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni a due ante in pvc protetti da persiane in alluminio preverniciato, porta blindata; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pavimenti in ceramica monocottura, impianto di riscaldamento termoautonomo con distribuzione del calore mediante caloriferi in alluminio. Impianto idrico, elettrico e del gas. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.

Al piano **TERRA** si trovano il **CORTILE DI PERTINENZA** e la piccola **AREA URBANA**.



*SOGGIORNO - ZONA COTTURA*



*CAMERA CONDONATA*



*CAMERA*



*BAGNO*



CAMERETTA

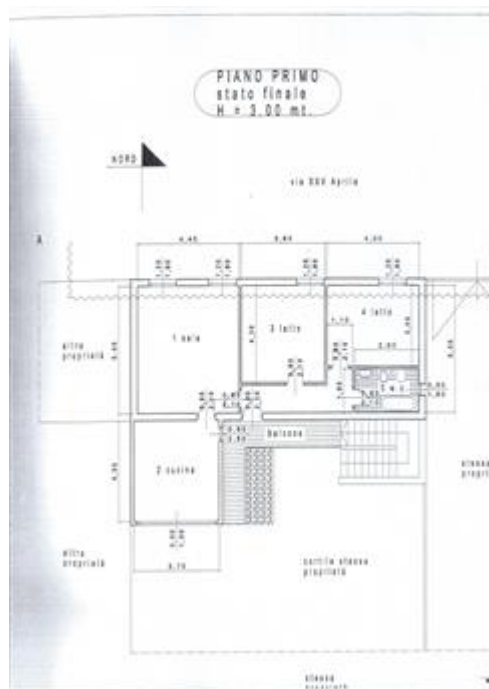


CORRIDOIO

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO CON AREA ESTERNA DI PERTINENZA	101,00	x	100 %	=	101,00
<b>Totale:</b>	<b>101,00</b>				<b>101,00</b>



ESTRATTO DAGLI ATTI EDILIZI - ULTIMO STATO DI FATTO IN ATTI

**ACCESSORI:**

**altro terreno**, composto da 1 AREA URBANA, sviluppa una superficie commerciale di **12,00** Mq.  
Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 57 (catasto terreni), sezione urbana U, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 120, indirizzo catastale: CINISELLO BALSAMO (MI), VIA XXV APRILE 185, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TIPO MAPPALE DEL 01.12.2011 PROT. MI1287964 IN ATTI DAL 01.12.2011 PRESENTATO IL 22.11.2011 (N. 2747.1/2011)

Coerenze: da nord in senso orario: Via XXV Aprile, mappale 58, rimanente porzione del cortile distinto con il mappale n. 57, altra proprietà

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	120,00	x	10 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>120,00</b>				<b>12,00</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: 09/10/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 790/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 90, p. primo, due locali ed una cucina abitabile con adiacente dispensa e balcone, servizi igienici. Sottotetto e due vani cantina., 1

Indirizzo: Via Via delle Cave, 32 Desio, MB

Superfici accessorie:

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

Distanza: 56.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/04/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 249/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 42,5, piano T, ingresso, cucina, bagno, camera da letto e cantina al piano S1., 1

Indirizzo: Via Luigi Pirandello, 5 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

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

Distanza: 104.00 m

Numero Tentativi: 4

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/07/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1074/2008

Descrizione: Appartamento: mq. 54,5, piano seminterrato, 2 locali oltre parete cottura, antibagno e bagno; cantina mq 3., 1

Indirizzo: Via Alfieri, 7 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

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

Distanza: 150.00 m

Numero Tentativi: 8

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/06/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1623/2010

Descrizione: Appartamento: mq. 74,5, piano V, ingresso-disimpegno, cucina-pranzo, bagno, camera, ripostiglio, soggiorno, 2 balconi e cantina., 1

Indirizzo: Via ALFIERI, 7 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

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

Distanza: 150.00 m



Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 289/2013

Descrizione: UNITA' IMMOBILIARE NON ABITATIVA di mq. 48, a piano terreno, composta da unico vano non abitabile oltre vano attualmente ad uso cucina, servizio igienico, ripostiglio sottoscala, 1

Indirizzo: Via Alfieri , 3 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

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

Distanza: 152.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/03/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 730/2019

Descrizione: appartamento di mq. 50, due locali e servizio al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Vittorio Alfieri, 7 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

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

Distanza: 165.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	101,00	x	1.400,00	=	<b>141.400,00</b>
Valore superficie accessori:	12,00	x	1.400,00	=	<b>16.800,00</b>
					<b>158.200,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 158.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 158.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene fatta a corpo e non a misura, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di eventuali oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento. Si precisa che tali costi possono variare anche in

maniera significativa in funzione delle scelte progettuali che guideranno l'adeguamento/ "ristrutturazione" dell'unità.

Verrà applicata una sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Metodo sintetico comparativo basato sulla messa confronto di beni simili in vendita nella zona, considerando quelle che sono le specifiche caratteristiche tipologiche, metriche e costruttive dell'immobile nel suo stato di fatto attuale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: Operatori della zona di riferimento dell'immobile, osservatori del mercato immobiliare Dati dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Annunci immobiliari della zona di riferimento; considerazioni del Perito effettuate sulla base dello stato d'uso e manutenzione del bene

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	101,00	12,00	158.200,00	158.200,00
				<b>158.200,00 €</b>	<b>158.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 25.716,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.484,00**

**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: **€. 132.484,00**

data 07/05/2024

il tecnico incaricato  
DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI