



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO VIA SARDEGNA 8/4

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Giulia Caliri

CUSTODE:  
Dott. Salvatore Leggiero

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Italo Dossena**

CF: DSSTLI42A09M147E  
con studio in VIMERCATE (MB) Via Stefanardo, 15  
telefono: 0396852599  
email: italo.dossena@fastwebnet.it  
PEC: italo.dossena@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CINISELLO BALSAMO Via Sardegna 8/4, della superficie commerciale di **83,65** mq per la quota di:

- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terzo composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere, due terrazzi e una soffitta al piano nono (non autorizzata).

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 281 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: VIALE SARDEGNA n. 8/4, piano: 3 - 9, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Appartamento: vano scala e altro sub, affaccio su enti comuni, affaccio su enti comuni, altro sub. Soffitta: altro sub, corridoio comune, altro sub, muro perimetrale.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>83,65 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 102.312,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 102.312,50</b>
Data della valutazione:	<b>07/03/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'esecutata dichiara che l'immobile è "occupato saltuariamente dalla stessa e dai restanti comproprietari".

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/01/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2644 di repertorio, trascritta il 07/02/2022 a Milano 2 ai nn. 13118/8897, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a quota di 2/9 - Colpisce immobile in Cinisello identificato al foglio 45 mappale 281 sub 18

pignoramento, stipulata il 24/02/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7354 di repertorio, trascritta il 28/02/2023 a Milano 2 ai nn. 26227/17784, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Colpisce immobile in Cinisello identificato al foglio 36 mappale 89 sub 64

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

**Spese condominiali non pervenute alla data della perizia.**

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2012), con atto stipulato il 22/05/2012.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA con atti del 07/02/2013 a firma notaio Cammarata ai nn. 102841 trascritto a Milano 2 il 29/06/2022 ai nn. 94154/63523

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita ( fino al 22/05/2012)

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

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

Nulla osta per opere edilizie **N. 36/62 Bis**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzioni di case di civile abitazione (sino all'altezza massima di 16 mt), rilasciata il 29/05/1962, agibilità del 21/10/1965.

NOTE: Autorizzata l'altezza massima di 16 mt ma sono stati edificati oltre i 30 mt.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

La verifica delle conformità edilizie/urbanistiche è riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato ricavato un piccolo ripostiglio all'ingresso nell'intercapedine tra ingresso / soggiorno / vano ascensore; inoltre la larghezza del soggiorno è inferiore di 30 cm rispetto al disegno di progetto (lato adiacente ascensore e canna fumaria condominiale).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato: €1.000,00
- sanzione minima: €1.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: la soffitta al piano 9 sottotetto (a quota di 30,3 mt di calpestio) non risulta autorizzata con il nulla osta 36/62 Bis (che autorizzava fino alla quota di 16 mt)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato ricavato un piccolo ripostiglio all'ingresso nell'intercapedine tra ingresso / soggiorno / vano ascensore; inoltre la larghezza del soggiorno è inferiore di 30 cm rispetto al disegno di progetto. Nella visura catastale è indicato erroneamente il nome [REDACTED], inoltre il codice fiscale di [REDACTED] è errato in quanto riporta nel finale la lettera [REDACTED] anziché quella corretta [REDACTED].

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €250,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA SARDEGNA 8/4

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CINISELLO BALSAMO Via Sardegna 8/4, della superficie commerciale di **83,65** mq per la quota di:

- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terzo composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere, due terrazzi e una soffitta al piano nono (non autorizzata).

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 281 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: VIALE SARDEGNA n. 8/4, piano: 3 - 9, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Appartamento: vano scala e altro sub, affaccio su enti comuni, affaccio su enti comuni, altro sub. Soffitta: altro sub, corridoio comune, altro sub, muro perimetrale.





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 locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

superstrada distante 800 m  
autobus distante 600 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:



panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	81,64	x	100 %	=	81,64
Balcone 1	3,70	x	30 %	=	1,11
Balcone 2	3,00	x	30 %	=	0,90
Soffitta (piano 9°)	0,00	x	25 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>88,34</b>				<b>83,65</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: 28/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 896/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 71,28, 2 locali, servizi, solaio., 1

Indirizzo: Viale Sardegna, 8/1200 Cinisello Balsamo, MI

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 957,75 Euro/mq

Valore Ctu: 71.275,00 pari a: 1.003,87 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.000,00 pari a: 760,56 Euro/mq

Distanza: 21.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/04/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1110/2016

Descrizione: Appartamento di 83,00 mq al piano ottavo in piena proprietà : ingresso/soggiorno, cucinino, due camere da letto e bagno oltre a due balconi ed un sottotetto al piano 9., 1

Indirizzo: Via Sardegna, 8/1200 Cinisello Balsamo, MI

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.024,10 Euro/mq

Valore Ctu: 74.395,00 pari a: 896,33 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.000,00 pari a: 674,70 Euro/mq

Distanza: 21.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/05/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 602/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 82, piano 8° di condominio con ascensore e portineria, ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno con due balconi a livello ed annesso vano solaio di mq. 4 al piano nono sottotetto. , 1

Indirizzo: Via Sardegna, 8 Cinisello Balsamo, MI

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.000,00 pari a 890,24 Euro/mq

Valore Ctu: 99.600,00 pari a: 1.214,63 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 914,63 Euro/mq

Distanza: 45.00 m

Numero Tentativi: 1

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.600,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Non è stata inclusa la soffitta nella valutazione in quanto è stata costruita senza autorizzazioni e non è sanabile.**

**é stato tenuto conto nella valutazione dell'area di giardino condominiale espropriata dal Comune di Cinisello per la realizzazione del ponte pedonale sopra l'autostrada per collegare via Sardegna al parco giochi, allo skate park e la zona a nord dell'autostrada.**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,65 x 1.250,00 = **104.562,50**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 104.562,50**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 104.562,50**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione di impianti. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;
- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente);
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali, nonché gli eventuali maggiori costi per le sanatorie specifiche delle u.i., si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 15% prevista per le vendite forzate giudiziarie e ribadita nel seguito. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV);
- dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: Tecnocasa, Gabetti, Delcasa servizi immobiliari, Professione casa, Oro immobiliare., osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM Camera di Commercio di Milano e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), ed inoltre: altri liberi intermediatori di zona

### 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	83,65	0,00	104.562,50	104.562,50
				<b>104.562,50 €</b>	<b>104.562,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.312,50**

**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: **€. 102.312,50**

data 07/03/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Italo Dossena