



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 545/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

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

GIUDICE:  
Dott.ssa FANTIN PATRIZIA

CUSTODE:  
Dott. GANDINI STEFANO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**Arch. MANCUSO ANNA MARIA**

CF: MNCNMR60C50M140X  
con studio in MONZA (MB) via Volta n.6  
telefono: 0395961852  
email: architettomancuso@fiscali.it  
PEC: anna.mancuso@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 545/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a CINISELLO BALSAMO Via Cadore 8, della superficie commerciale di **98,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo sottotetto di un complesso pluripiano, raggiungibile sia tramite la percorrenza di una scala interna sia con l'uso dell'ascensore con sbarco al piano. L'unità risulta così composta: ampio salone con portafinestra per l'accesso al terrazzo, cucina, corridoio zona notte, camera matrimoniale, cameretta singola e bagno padronale. Completa la proprietà al piano un balcone posto sul lato Nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottotetto, ha un'altezza interna di variante da cm. 150 a cm. 315. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 117 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 991,60 Euro, indirizzo catastale: Via Cadore n.8, piano: 2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 31/10/2012 Pratica n. MI0786442 in atti dal 31/10/2012 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONA (n. 88250.1/2012)

Coerenze: scala e vano ascensore comuni, mappale 117 per i restanti tre lati;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**B**

**cantina** a CINISELLO BALSAMO Via Cadore 8, della superficie commerciale di **1,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale ad uso cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1 , ha un'altezza interna di circa cm. 285. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 117 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 3 mq, rendita 6,82 Euro, indirizzo catastale: Via Cadore n.8, piano: S 1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (ALTRE) del 17/10/2014 Pratica n. MI0516891 in atti dal 17/10/2014 FORMAZIONE CANTINA (n. 3585.1/2014)

Coerenze: terrapieno, proprietà di terzi, corridoio comune di accesso alle cantine, cantina di terzi, terrapieno;

Immobile costruito nel 2007.

**C**

**box singolo** a CINISELLO BALSAMO Via Cadore 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa singola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1 , ha un'altezza interna di circa cm. 245. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 117 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Via Cadore n. 8, piano: S 1 , intestato a \*\*\*



DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 31/10/2012 Pratica n. MI0786442 in atti dal 31/10/2012 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONA (n. 88250.1/2012)

Coerenze: mappale 382, mappale 372, box di cui al Sub. 709, corsello comune di accesso ai boxes

Immobile costruito nel 2007.

**D** box singolo a CINISELLO BALSAMO Via Cadore 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa singola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1 , ha un'altezza interna di circa cm. 245. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 117 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita 42,76 Euro, indirizzo catastale: Via Cadore n.8, piano: S 1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 31/10/2012 Pratica n. MI0786442 in atti dal 31/10/2012 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONA (n. 88250.1/2012)
- Coerenze: box di cui al Sub. 708, mappale 372, box di proprietà di terzi, corsello comune di accesso ai boxes

Immobile costruito nel 2007.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>100,05 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>€. 281.720,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 281.720,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/04/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla debitrice

## 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**, stipulata il 06/04/2011 a firma di Notaio ai nn. 262868/32877 di repertorio, iscritta il 18/04/2011 a Milano 2 ai nn. 43372/9501, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 2.200.000,00.

Importo capitale: €. 1.100.000,00.

Durata ipoteca: anni 30.

Grava su Cinisello Balsamo Foglio 18 Particella 117 Sub.1 - Particella 117 Sub. 2 - Particella Sub. 3 - Particella 363. Cinisello Balsamo Foglio 18 Particella 117 - Particella 363 - Particella 665.

N.B. A margine risultano: \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 309 DEL 09/01/2013 derivante da quietanza e conferma \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 310 DEL 09/01/2013 derivante da riduzione di somma \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 111075/18965 DEL 09/11/2015 derivante da frazionamento in quota del 29/10/2015 Notaio Sede rep. 267453/36420 Foglio 18 Particella 117 Subalterno 707 quota n. 1 di €. 220.000,00 montante di €. 440.000,00 Foglio 18 Particella 117 Subalterno 708 Foglio 18 Particella 117 Subalterno 709

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 03/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6506 di repertorio, trascritta il 30/10/2023 a Milano 2 ai nn. 145766/101819, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

Grava su Cinisello Balsamo Foglio 18 Particella 117 - Subalterni 707, 708, 709, 722.

### 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: **€. 3.387,18**

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

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

Millesimi condominiali: **208,15**

Ulteriori avvertenze:

Dati ricevuti via mail dall'amministratore pro tempore, relativi a tutte le unità e riferiti alla gestione dal 01/07/2023 al 30/06/2024. Millesimi riferiti a tutte le unità.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 in regime di separazioni dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2019), con atto stipulato il 03/10/2019 a firma di Notaio  
ai nn. 1967/1637 di repertorio, trascritto il 22/10/2019 a Milano 2 ai nn.  
131025/85530

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

- quanto alla quota di 1/2 in virtù della successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduto il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* giusta denuncia registrata a Monza il 09/08/1979 al num. 49 vol. 77 trascritta in data 25/11/1980 ai nn. 64427/51540 devoluta per legge.

N.B. In data 10/11/2023 ai nn. 152017/106244 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in virtù dell'atto di permuta del 06/04/2011 Rep. 262867 Notaio

- quanto alla quota di 1/2 in virtù della successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduta il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* giusta denuncia registrata a Monza il 09/02/1982 al num. 90 vol. 112 trascritta in data 09/01/1984 ai nn. 264/2293 devoluta per legge.

N.B. In data 10/11/2023 ai nn. 152018/106245 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in virtù dell'atto di permuta del 06/04/2011 Rep. 262867 Notaio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 06/04/2011 fino al 03/10/2019), con atto stipulato il 06/04/2011 a firma di Notaio ai nn.  
262867/32876 di repertorio, trascritto il 18/04/2011 a Milano 2 ai nn. 43370/25026.

Atto riguardante gli immobili originari Foglio 28 - Partcella 117 Sub. 1, 2, 3 - Particella 363 dai quali derivano i fabbricati oggetto del presente pignoramento.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **600/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia - ampliamento e recupero del sottotetto ai fini abitativi, presentata il 02/11/2007 con il n. 43617 di protocollo, rilasciata il 10/04/2008, agibilità richiesta in data 18/02/2013 prot. 11563 con successiva integrazione dei documenti in data 07/03/2013 prot. 15452. Non essendo stato ritrovato nella documentazione fornita dal comune nulla di ostantivo, si intende rilasciata con silenzio assenso, così come anche riportato nell'atto di compravendita.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 24.10.2013 ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.,. Gli atti di PGT hanno acquistato piena efficacia - ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. - con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva, avvenuta sul BURL n. 10 del 05.03.2014. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.



17 del 07.03.2019 è stata disposta la proroga della validità del Documento di Piano ai sensi della L.R. 31/2014.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di parte della parete divisoria fra gli originari due bagni

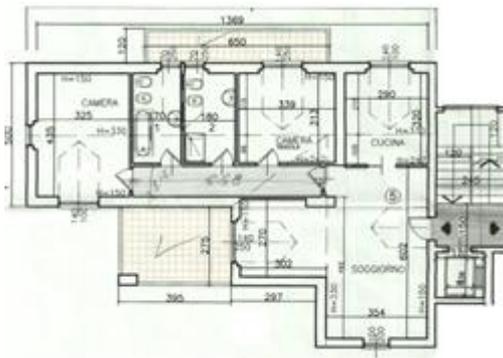
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia in sanatoria: €2.200,00

Stima dei costi effettuata con criteri di massima. Oneri comunali esclusi



Stato da P.E.



Stato di fatto

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di parte della parete divisoria fra gli originari due bagni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova scheda catastale aggiornata

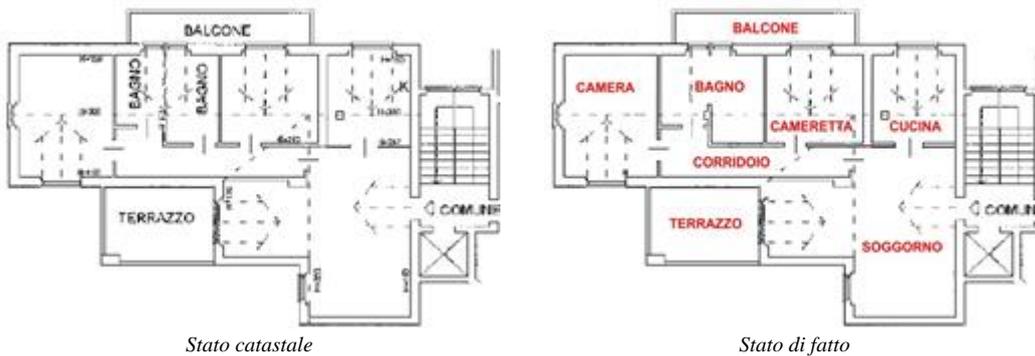
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova scheda catastale: €450,00

Stima dei costi effettuata con criteri di massima. Oneri catastali compresi





### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessun dato aggiuntivo

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna difformità

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici, così come da obblighi di legge

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Interventi di verifica da parte di ditte abilitate ed eventuali integrazioni degli impianti con successive redazioni delle nuove certificazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Interventi di verifica da parte di ditte abilitate a seguito del ripristino edilizio ed eventuali integrazione degli impianti. Successive redazioni delle nuove certificazioni.: €.750,00
- Stima dei costi effettuata con criteri di massima.

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA CADORE 8

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CINISELLO BALSAMO Via Cadore 8, della superficie commerciale di **98,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo sottotetto di un complesso pluripiano, raggiungibile sia tramite la percorrenza di una scala interna sia con l'uso dell'ascensore con sbarco al piano. L'unità risulta così composta: ampio salone con portafinestra per l'accesso al terrazzo, cucina, corridoio zona notte, camera matrimoniale, cameretta singola e bagno padronale. Completa la proprietà al piano un balcone posto sul lato Nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottotetto, ha un'altezza interna di variante da cm. 150 a cm. 315. Identificazione catastale:



- foglio 18 particella 117 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 991,60 Euro, indirizzo catastale: Via Cadore n.8, piano: 2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 31/10/2012 Pratica n. MI0786442 in atti dal 31/10/2012 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONA (n. 88250.1/2012)

Coerenze: scala e vano ascensore comuni, mappale 117 per i restanti tre lati;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

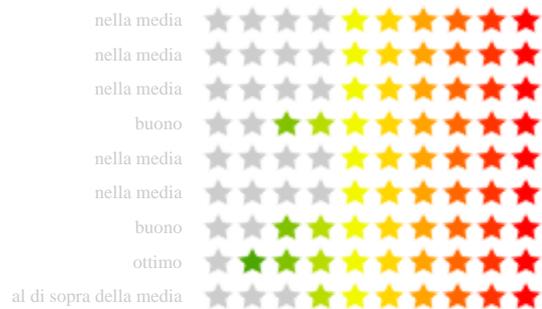


#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

scuola elementare  
scuola media inferiore  
scuola media superiore  
municipio  
farmacie  
negozi al dettaglio  
centro commerciale  
supermercato  
spazi verde



#### COLLEGAMENTI

autobus distante circa 200 mt.  
superstrada distante circa 3,5 km.  
tangenziale distante circa 4 km.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:  
servizi:

ottimo   
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo sottotetto di un complesso pluripiano, raggiungibile sia tramite la percorrenza di una scala interna sia con l'uso dell'ascensore con sbarco al piano. Varcando la porta d'entrata ci si immette direttamente nell'ampio e particolare soggiorno dal cui corpo è possibile accedere al terrazzo e al locale cucina che, per la sua metratura consente sia la preparazione sia il consumo dei pasti. Dal corridoio posto nella zona notte è possibile raggiungere i restanti locali dell'unità, rispettivamente: una cameretta ad uso singola persona aerata da una portafinestra che consente l'uscita sul balcone lato Nord, un importante servizio igienico ricavato dall'unione dei due bagni originari, arredato con sanitari in ceramica e vasca da bagno ad incasso, dotato anch'esso di due portefinestre per accesso sul balcone e in ultimo una camera da letto matrimoniale aerata da una finestra. L'appartamento si presentava al momento del sopralluogo in ottime condizioni manutentive e conservative, caratterizzato dalla presenza di soffitti spioventi in diverse quote ed inclinazioni.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno, gli accessori presenti sono: blindatura interna

buono 

*infissi esterni:* anta singola e doppia a battente realizzati in legno

buono 

*infissi interni:* anta a battente, scorrevoli e a libro realizzati in legno tamburato

buono 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès. Fatta eccezione per le due camere

buono 

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet in legno. Solo per le due camere

buono 

*rivestimento interno:* posto in cucina lato cottura realizzato in piastrelle di ceramica

buono 

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

buono 

*protezioni infissi esterni:* tapparelle con comando elettrico realizzate in alluminio

al di sopra della media 

Degli Impianti:

*termico:* centralizzato con centrale termica a gas metano e acqua calda centralizzata con alimentazione in metano i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento conformità: non rilevabile. Nel bagno è presente un calorifero portasalviette elettrico. Condizioni riferite alle sole parti visibili.

nella media 

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili

buono 

*citofonico:* video conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili

buono 

*condizionamento:* motore esterno con alimentazione a elettrica con diffusori in split

buono 



interni in alcuni locali conformità: non rilevabile.  
Condizioni riferite alle sole parti visibili



*Soggiorno*



*Soggiorno*



*Cucina*



*Camera*



*Cameretta*



*Bagno*

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno	32,90	x	100 %	=	32,90
Cucina	11,40	x	100 %	=	11,40
Corridoio	9,50	x	100 %	=	9,50
Cameretta	11,80	x	100 %	=	11,80
Bagno	11,70	x	100 %	=	11,70
Camera	16,90	x	100 %	=	16,90
Balcone	7,80	x	25 %	=	1,95
Terrazzo	10,80	x	25 %	=	2,70
<b>Totale:</b>	<b>112,80</b>				<b>98,85</b>



Stato di fatto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,85 x 2.400,00 = **237.240,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 237.240,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 237.240,00**

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA CADORE 8

**CANTINA**



## DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a CINISELLO BALSAMO Via Cadore 8, della superficie commerciale di **1,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale ad uso cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1 , ha un'altezza interna di circa cm. 285. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 117 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 3 mq, rendita 6,82 Euro, indirizzo catastale: Via Cadore n.8, piano: S 1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (ALTRE) del 17/10/2014 Pratica n. MI0516891 in atti dal 17/10/2014 FORMAZIONE CANTINA (n. 3585.1/2014)

Coerenze: terrapieno, proprietà di terzi, corridoio comune di accesso alle cantine, cantina di terzi, terrapieno;

Immobile costruito nel 2007.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

### COLLEGAMENTI

autobus distante circa 200 mt.	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante circa 3,5 km.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante circa 4 km.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale a corpo unico utilizzato quale cantina dell'unità principale.



Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* anta singola a battente  
realizzato in lamiera

buono 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di  
grès

buono 



*Porta d'ingresso*



*Interno cantina*

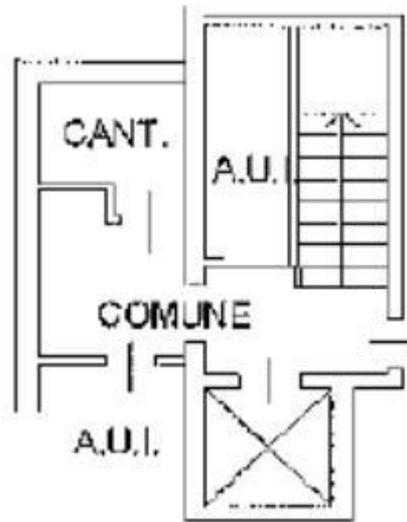
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	4,80	x	25 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>4,80</b>				<b>1,20</b>





Cantina

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,20 x 2.400,00 = **2.880,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.880,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.880,00**

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA CADORE 8

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

**box singolo** a CINISELLO BALSAMO Via Cadore 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa singola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1, ha un'altezza interna di circa cm. 245. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 117 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Via Cadore n. 8, piano: S 1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 31/10/2012 Pratica n. MI0786442 in atti dal 31/10/2012 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONA (n.



88250.1/2012)

Coerenze: mappale 382, mappale 372, box di cui al Sub. 709, corsello comune di accesso ai boxes

Immobile costruito nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante circa 200 mt.	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante circa 3,5 km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante circa 4 km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa singola posta a confine con l'inizio del corsello box e frontalmente alla rampa d'ingresso carraio. La presente autorimessa risulta oggetto di atto di vincolo pertinenziale autenticato all'appartamento di cui al Sub.707.

#### Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> Basculante realizzato in lamiera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> esterno , la tensione è di 220V.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------



Condizioni riferite alle sole parti visibili



Porta d'ingresso a Sx



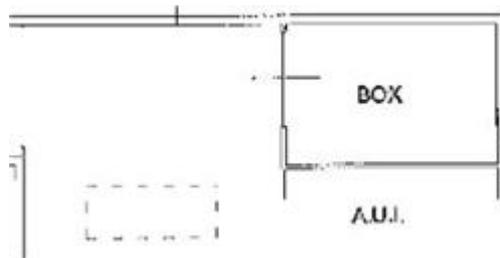
Interno autorimaessa

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.000,00**

**BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA CADORE 8**



## BOX SINGOLO

### DI CUI AL PUNTO D

**box singolo** a CINISELLO BALSAMO Via Cadore 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Autorimessa singola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S 1 , ha un'altezza interna di circa cm. 245. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 117 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita 42,76 Euro, indirizzo catastale: Via Cadore n.8, piano: S 1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 31/10/2012 Pratica n. MI0786442 in atti dal 31/10/2012 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONA (n. 88250.1/2012)  
Coerenze: box di cui al Sub. 708, mappale 372, box di proprietà di terzi, corsello comune di accesso ai boxes

Immobile costruito nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
municipio	buono	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
centro commerciale	buono	
supermercato	ottimo	
spazi verde	al di sopra della media	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante circa 200 mt.	ottimo	
superstrada distante circa 3,5 km.	nella media	
tangenziale distante circa 4 km.	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa singola posta semi-frontalmente alla rampa d'ingresso carraio. La presente autorimessa risulta oggetto di atto di vincolo pertinenziale autenticato all'appartamento di cui al Sub.707.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* basculante realizzato in lamiera

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* esterno , la tensione è di 220V.  
Condizioni riferite alle sole parti visibili

nella media ★★☆☆☆☆☆☆



Porta d'ingresso a Dx



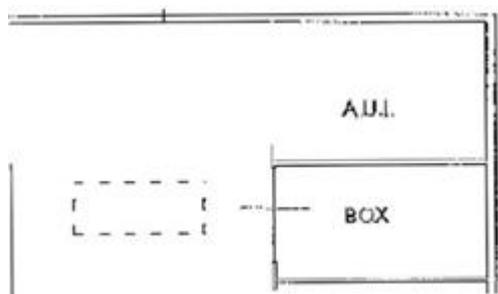
Interno autorimessa

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



Autorimessa

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **21.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione). La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti. La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di libero mercato e per vendite giudiziarie, di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene, stabilendo un valore al mq. pari ad €. 2.400,00 per l'appartamento e cantina e un valore a corpo per i restanti due boxes. Detti valori appaiono del tutto equi in considerazione delle condizioni delle unità, rilevate in sede di sopralluogo in data 12 marzo 2024. 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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di on line, ufficio tecnico di Comune di Cinisello Balsamo, agenzie: della zona, ed inoltre: siti web immobiliari e riviste di settore

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	98,85	0,00	237.240,00	237.240,00
B	cantina	1,20	0,00	2.880,00	2.880,00
C	box singolo	0,00	0,00	24.000,00	24.000,00
D	box singolo	0,00	0,00	21.000,00	21.000,00
				<b>285.120,00 €</b>	<b>285.120,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 281.720,00**

**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: **€. 281.720,00**

data 11/04/2024

il tecnico incaricato  
Arch. MANCUSO ANNA MARIA

