



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

543/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D.ssa Giulia CALIARI

CUSTODE:

Avv. Mario GAMBA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Andrea Mannino

CF: MNNDR71L27F205W

con studio in MILANO (MI) VIA LAZZARO PALAZZI, 3

telefono: 00390229400304

fax: 0229520297

email: andrea@studioassociatomannino.it

PEC: andrea.mannino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 543/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CINISELLO BALSAMO Via Masaccio 5, quartiere Campo dei Fiori, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trilocale e solaio inserito in stabile condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 101 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: via Masaccio 5 Cinisello B.mo, piano: 2-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario; variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: nord cortile comune, est cortile comune, sud altra u.i.u., ovest vano scale comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 153.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 153.950,00
Data della valutazione:	19/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, iscritta il 15/07/2008 a Milano 2 ai nn. 23210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 430.000,00 €.

Importo capitale: 215.000,00 €.

Durata ipoteca: 34 anni.

La formalità è riferita solamente a Appartamento e solaio siti in Cinisello B.mo, Via Masaccio 5, catastalmente identificati al fg.40, mapp.101, sub.11

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 2824 di repertorio, trascritta il 27/10/2023 a Milano 2 ai nn. 144885/101214, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto del 14/07/2023 per il pagamento di € 226.970,62.

La formalità è riferita solamente a Appartamento e solaio siti in Cinisello B.mo Via Masaccio 5 - identificati al NCEU al fg. 40, mapp.101, sub.11

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:	€. 2.190,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 438,00
Millesimi condominiali:	52,30

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 01/07/2008), con atto stipulato il 01/07/2008 a firma di notaio Brambilla Ferruccio ai nn. 177701/22689 di repertorio, trascritto il 15/07/2008 a Milano 2 ai nn. 52053.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento e solaio siti a Cinisello B.mo Via Masaccio 5, identificati al fg.40, mapp.101, sub.11

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/06/2003 fino al 01/07/2008), con atto stipulato il 18/06/2003 a firma di notaio Bufano Maria ai nn. 247705/7083 di repertorio, trascritto il 21/06/2003 a Milano 2 ai nn. 57655.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento e solaio siti in Cinisello B.mo, Via Masaccio 5, catastalmente identificati al NCEU al fg. 40, mapp. 101, sub.11

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili **N. 158/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due edifici di abitazione, presentata il 28/02/1962 con il n. 2064 - variante del 24/09/1965 di protocollo, rilasciata il 06/08/1962 con il n. 158/62 di protocollo, agibilità del 11/05/1965 con il n. 158/62 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a case di abitazione in Cinisello Balsamo, Via Tiepolo angolo Via Masaccio (ora Via Masaccio 5

Richiesta di Condono edilizio **N. 2805/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento della planimetria per realizzazione della costruzione con rovesciamento della pianta come da progetto del palazzo attiguo senza autorizzazione esplicita, presentata il 23/06/1986 con il n. 31050 di protocollo, rilasciata il 11/10/1993 con il n. 2805/86 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a casa di abitazione in Via Masaccio 5 - Cinisello B.mo, oggetto di perizia

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, demolizione di tramezzo di separazione tra la cucina e corridoio e inserimento di porta di accesso al disimpegno notte (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia - Regolamento Edilizio Comune di Cinisello B.mo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €1.000,00

- tecnico per predisposizione e presentazione pratica: €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento a Cinisello B.mo, Via Masaccio 5, catastalmente identificato al fg.40-mapp.101-sub.11

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa - aggiornamento planimetria catastale

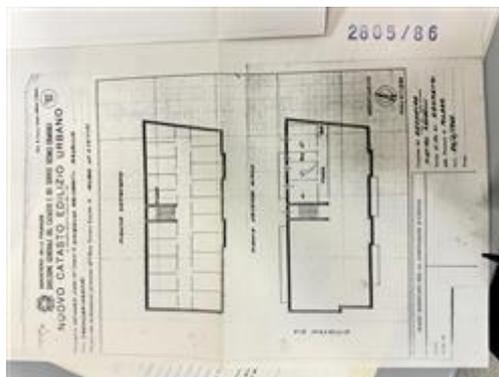
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tecnico per predisposizione Docfa: €.650,00
- oneri di presentazione: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA MASACCIO 5, QUARTIERE CAMPO DEI FIORI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINISELLO BALSAMO Via Masaccio 5, quartiere Campo dei Fiori, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trilocale e solaio inserito in stabile condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di

2.70. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 101 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: via Masaccio 5 Cinisello B.mo, piano: 2-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario; variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: nord cortile comune, est cortile comune, sud altra u.i.u., ovest vano scale comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.



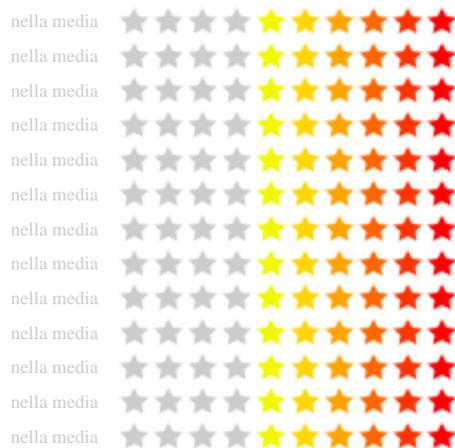
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza - Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- biblioteca
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- spazi verde
- scuola media inferiore
- parco giochi
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2km Stazione Cusano M.no
 aeroporto distante 21km Milano Linate
 aeroporto distante 60km Milano Malpensa
 aeroporto distante 45km Bergamo Orio al Serio

nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trilocale posto al piano secondo di uno stabile condominiale senza ascensore, composto da ingresso sul locale giorno con angolo cottura, due camere, un bagno e un ripostiglio, oltre a solaio posto al piano 4 sottotetto.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato
solai: soletta in cemento armato in opera
copertura: a falde costruita in lastre prefabbricate
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato
balconi: costruiti in cemento armato

nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica
infissi esterni: ante singole e doppie a battente realizzati in pvc
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in guaina bituminosa
pareti esterne: costruite in a doppia fodera , il rivestimento è realizzato in mattone paramano
pavimentazione esterna: realizzata in autobloccanti e battuto di cemento
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès finto parquet e parquet
plafoni: realizzati in stabilitura
rivestimento interno: posto in angolo cottura e bagno realizzato in piastrelle di ceramica
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato
scale: interna con rivestimento in marmo

nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 

Degli Impianti:

citofonico: audio
condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrica con diffusori in convettore
gas: sottotraccia con alimentazione a metano
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale

nella media ★★☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene

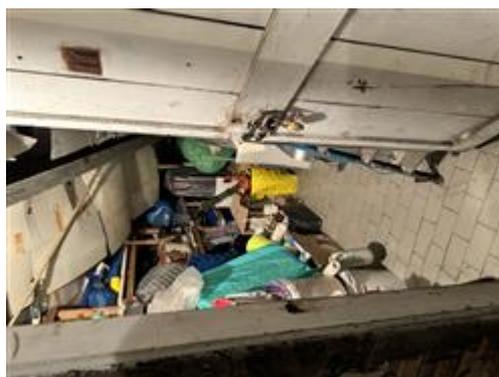
nella media ★★☆☆☆☆

telefonico: sottotraccia ; il centralino è assente

nella media ★★☆☆☆☆

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media ★★☆☆☆☆



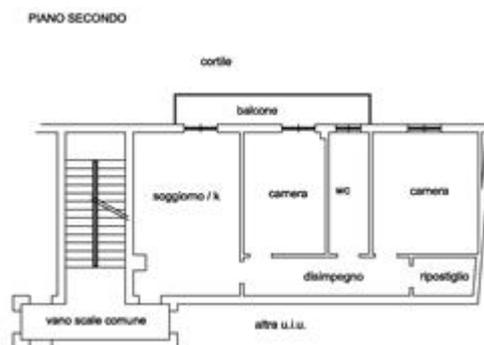
CONSISTENZA:

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 e solaio	92,00	x	100 %	=	92,00
Totale:	92,00				92,00



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: 14/10/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 568/2010

Descrizione: APPARTAMENTO di mq. 136, piano 2° + sottotetto abitabile (senza ascensore), ingresso, ampio soggiorno, angolo cottura, servizio igienico e ballatoio di proprietà; piano superiore 2 camere da letto, ripostiglio e servizio igienico.

Indirizzo: Via Tiepolo, 3 Cinisello Balsamo, MI

Superfici principali e secondarie: 136

Superfici accessorie:

Prezzo: 112.500,00 pari a 827,21 Euro/mq

Valore Ctu: 250.000,00 pari a: 1.838,24 Euro/mq

Distanza: 62.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/02/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 515/2016

Descrizione: Appartamento mq. 69, piano primo di una palazzina, ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno e balcone con annesso un vano ad uso cantina al piano seminterrato.

Indirizzo: Via Caravaggio, 28 Cinisello Balsamo, MI

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 1.130,43 Euro/mq
Valore Ctu: 80.175,00 pari a: 1.161,96 Euro/mq
Distanza: 143.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 31/01/2018
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1293/2014
Descrizione: Appartamento di circa mq. 52,10, piano 1, ingresso, bagno, tinello con cucina e camera.
Indirizzo: Via Tito Speri, 6/A Cinisello Balsamo, MI
Superfici principali e secondarie: 52
Superfici accessorie:
Prezzo: 53.000,00 pari a 1.019,23 Euro/mq
Valore Ctu: 67.469,50 pari a: 1.297,49 Euro/mq
Distanza: 180.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/03/2024
Fonte di informazione: Studio Immobiliare Casaindustria
Descrizione: trilocale più solaio
Indirizzo: Cinisello B.mo quartiere Campo dei Fiori Via F. Petrarca
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 215.000,00 pari a 2.388,89 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/03/2024
Fonte di informazione: Parametro Casa
Descrizione: trilocale
Indirizzo: quartiere Campo dei Fiori, Parco Nord, via G.Marconi
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 225.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (19/03/2024)
Domanda: vendita Cinisello Balsamo zona centrale, abitazioni civili, destinazione residenziale
Valore minimo: 1.400,00
Valore massimo: 2.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione alla tipologia del bene da valutare si procederà con l'applicazione del metodo sintetico comparativo monoparametrico, basato sui prezzi medi di mercato sul territorio di Cinisello B.mo per immobili della fattispecie recentemente pubblicizzati per la compravendita. Da indagini esperite presso operatori del settore in zona nonché in analisi delle quotazioni immobiliari (quotazioni immobiliari edite dall' Agenzia delle Entrate), considerate le caratteristiche dell'immobile stesso e del complesso immobiliare in cui questo è inserito, le finiture e le caratteristiche impiantistiche proprie dell'unità immobiliare, il prezzo al metro quadro applicato all'immobile oggetto di valutazione è pari ad € 1.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,00 x 1.700,00 = **156.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 156.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 156.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata eseguita con metodo comparativo considerando come parametri di riferimento la zona dove è ubicato l'immobile, la consistenza e le caratteristiche tipologiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cinisello B.mo, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cinisello B.mo, agenzie: immobiliare.it - agenzie immobiliari operanti sul territorio di Cinisello B.mo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio, ed inoltre: informazioni in loco

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	92,00	0,00	156.400,00	156.400,00
				156.400,00 €	156.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.450,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 153.950,00

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: €. 153.950,00

data 19/04/2024

il tecnico incaricato
Geom. Andrea Mannino