



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

561/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SUPERCONDOMINIO CASE PIRELLI SUPER DI VIA MARCONI N.60 - CINISELLO
BALSAMO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa CALIARI GIULIA

CUSTODE:
Dott. GENTILI EMANUELE GIOVANNI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2024

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@tiscali.it
PEC: anna.mancuso@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 561/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CINISELLO BALSAMO Via Guglielmo Marconi 60/A, della superficie commerciale di **59,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione stima è un appartamento ad uso abitativo inserito in contesto condominiale di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. L'unità è composta da: ingresso, soggiorno, ripostiglio, cucina, bagno e camera da letto. Completa l'unità una comoda veranda. Al piano interrato è stato realizzato un locale ad uso cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di circa cm. 280. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 143 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n. 60/A, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/11/1985 in atti dal 18/05/1999 FIN. 1998/99, MODIFICHE INTERNE (n. 43281.1/1985)
Coerenze: In senso oratio: vano scala condominiale e altra proprietà; cortile comune; altra proprietà e cortile comune; cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

A.1

cantina, composta da locale unico, identificato con il numero 147.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,39 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,70 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.889,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.889,00
Data della valutazione:	28/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 27 giugno 2024 l'unità risultava libera da persone.

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 del 20/10/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 2980 di repertorio, trascritto il 15/11/2023 a Milano 2 ai nn. 154363/107923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

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: €. 720,95

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: €. 8.020,02

Millesimi condominiali: 28,44 su 10000

Ulteriori avvertenze:

Dati ricevuti via mail in data 15/07/2024 dall'Amministratore pro tempore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/1983), registrato il 16/06/1983 a Monza ai nn. 25 vol. 134, trascritto il 22/07/1985 a Milano 2 ai nn. 39995/30366. TRASCRIZIONE del 05/03/2024 - Registro Particolare 19640 Registro Generale 27417 Pubblico Ufficiale SILOCCHI MAURIZIO Repertorio 231417/22329 del 15/03/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. 335/58 intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n. 7 edifici ad uso abitazione popolare, presentata il 30/07/1958, rilasciata il 08/04/1959.

Nella documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali non è stata riscontrata documentazione riguardante il rilascio dell'agibilità. fatto salvo un documento datato 12/11/1984, allegato alla presente relazione, nel quale il Sindaco su richiesta di un'interessata, certifica quanto segue: "- che lo stabile sito in via Marconi 60, è stato edificato con Licenza Edilizia N. 335/58 rilasciata in data 8/4/1959; - che in data 28/06/1960 venne effettuato un sopralluogo dell'Ufficiale Tecnico Comunale ai fini del rilascio del Certificato di Abitabilità, con esito favorevole; - che in data 27/07/1960 venne effettuato un sopralluogo dall'Ufficiale Sanitario ai fini del rilascio del Certificato di Abitabilità con esito favorevole."

Condono Edilizio in Sanatoria N. 543/85, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere edificate in assenza della licenza edilizia o concessione, presentata il 21/11/1985 con il n. Prot. 048930 di protocollo, rilasciata il 28/03/1990.

Quanto riportato al Punto 7.1 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 d'accesso agli atti presso gli uffici competenti. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale di Cinisello Balsamo 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: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia riportante lo stato di fatto e/o ripristino allo stato concesso delle parti non autorizzate e non derogabili.

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

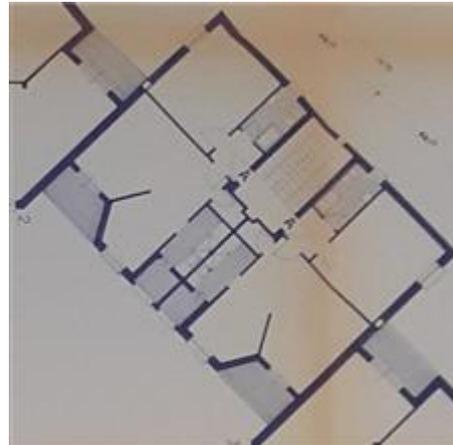
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di nuova pratica edilizia riportante lo stato di fatto e/o ripristino allo stato concesso delle parti non autorizzate e non derogabili.: €2.300,00

Dalla documentazione planimetrica ricevuta dagli uffici tecnici del Comune risulta presente una parete nel soggiorno e la cucina è di ridotte dimensioni in quanto presente un balconcino/veranda. Allo stato di fatto la parete non esiste e la cucina è stata ampliata con l'incorporazione del balconcino/veranda. Stima dei costi effettuata con criteri di massima. Non conteggiate eventuali altre sanzioni comunali in quanto determinabili con esattezza solo dagli uffici tecnici a seguito di formale presentazione della pratica.



Stato di fatto



Stato da P.E 335/58

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un balconcino/veranda fronte cucina non più esistente, incorporato nel corpo della cucina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della scheda catastale e/o ripristino allo stato di fatto delle parti non autorizzate e non derogabili

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di nuova scheda catastale aggiornata allo stato di fatto: €450,00

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



Stato di fatto



Stato catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessun dato aggiuntivo.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna difformità rilevata fra i dati catastali dell'unità con quanto in atti.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

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

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

Costi di regolarizzazione:

- Interventi di verifica da parte di ditte abilitate ed eventuali integrazioni degli impianti con successive redazioni delle nuove certificazioni.: €650,00

Stima dei costi effettuata con criteri di massima.

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA GUGLIELMO MARCONI 60/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINISELLO BALSAMO Via Guglielmo Marconi 60/A, della superficie commerciale di **59,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto della presente relazione stima è un appartamento ad uso abitativo inserito in contesto condominiale di un complesso immobiliare composto da più corpi di fabbrica. L'unità è composta da: ingresso, soggiorno, ripostiglio, cucina, bagno e camera da letto. Completa l'unità una comoda veranda. Al piano interrato è stato realizzato un locale ad uso cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di circa cm. 280. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 143 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n. 60/A, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/11/1985 in atti dal 18/05/1999 FIN. 1998/99, MODIFICHE INTERNE (n. 43281.1/1985)

Coerenze: In senso orario: vano scala condominiale e altra proprietà; cortile comune; altra proprietà e cortile comune; cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.



Corpo di fabbrica dell'unità



Giardino interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 150 mt.	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante circa 2,5 km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante circa 1,5 km.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il raggiungimento dell'unità avviene tramite un corpo di scale interno, in quanto la palazzina non è dotata di ascensore. Varcando la porta d'entrata ci si immette in un disimpegno dal cui corpo è possibile raggiungere rispettivamente: il bagno, finestrato e completato dalla presenza di una vasca da

bagno, la camera da letto di medie dimensioni aerata da una portafinestra con ringhiera esterna di protezione e il soggiorno di ampie dimensioni caratterizzato dalla presenza di una finestra e una portafinestra che consente l'uscita sulla veranda. Dal soggiorno è possibile accedere al piccolo ma comodo ripostiglio e alla cucina con pareti piastrellate a metà altezza. Al piano interrato è stato realizzato un locale ad uso cantina.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso del palazzo: tre ante realizzato in alluminio e vetro con apertura su una anta singola a battente

nella media 

portone di ingresso dell'appartamento: anta singola a battente realizzato in legno

mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle spezzati di marmo. Nei locali soggiorno e ingresso

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle . Nei locali bagno, cucina e ripostiglio

mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in simil parquet. Nel locale camera da letto

nella media 

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle

nella media 

infissi esterni: anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato senza vetro. Nei locali bagno e camera da letto

mediocre 

infissi interni: a soffietto realizzati in legno. Nei locali ripostiglio e cucina

mediocre 

infissi interni: a battente realizzati in legno a stile inglese con vetri. Nel locale soggiorno

mediocre 

Delle Strutture:

scale interne: doppia rampa realizzate in gradini in marmo e ringhiere in ferro verniciato

nella media 

Degli Impianti:

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

mediocre 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili

mediocre 

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

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in allacciamento al teleriscaldamento di competenza del fabbrica "D" i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili

mediocre 



Soggiorno



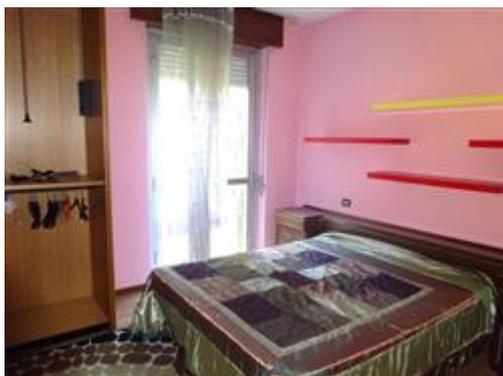
Soggiorno



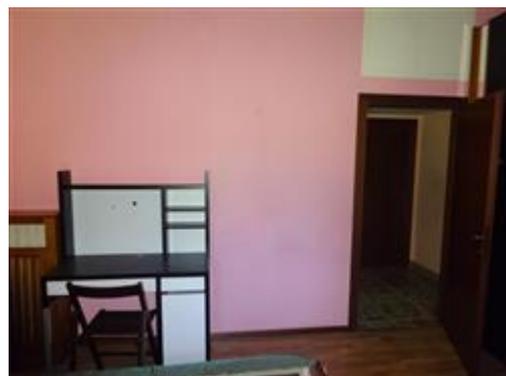
Cucina



Bagno



Camera



Camera

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
Ingresso	4,30	x	100 %	=	4,30
Soggiorno	23,30	x	100 %	=	23,30
Ripostiglio	1,90	x	100 %	=	1,90
Cucina	6,80	x	100 %	=	6,80
Bagno	4,50	x	100 %	=	4,50
Camera	17,40	x	100 %	=	17,40
Veranda	3,40	x	35 %	=	1,19
Totale:	61,60				59,39

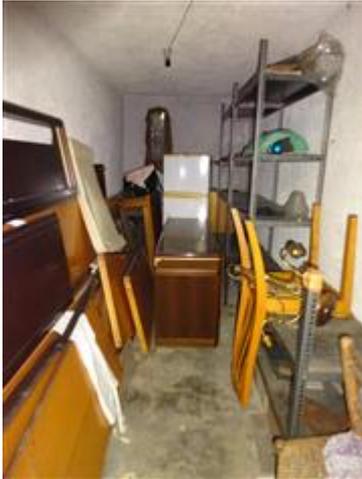


Stato di fatto

ACCESSORI:

cantina, composta da locale unico, identificato con il numero 147.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	6,80	x	25 %	=	1,70
Totale:	6,80				1,70



Cantina



Corridoio cantine

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/08/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: "... ampio e luminoso due locali di 66 mq situato in Via Marconi 60 in ottime condizioni....."

Indirizzo: Via Marconi n. 60 CINISELLO BALSAMO

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 2.106,06 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/08/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: "...ampia soluzione di 4 locali immersa nel verde....."

Indirizzo: Via Marconi n. 60 CINISELLO BALSAMO

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 245.000,00 pari a 2.227,27 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	59,39	x	2.100,00	=	124.719,00
Valore superficie accessori:	1,70	x	2.100,00	=	3.570,00
					<hr/> 128.289,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 128.289,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 128.289,00

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 €. 2.100,00. Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo in data 27/06/2024. 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. Sarà comunque carico del potenziale aggiudicatario valutare con estrema attenzione quanto in essere al fine della partecipazione all'asta giudiziaria, assumendosi sin d'ora l'onere di eventuali maggiori costi di regolarizzazione ed ulteriori oneri per eventuali sanatorie.

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	59,39	1,70	128.289,00	128.289,00
				128.289,00 €	128.289,00 €

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: **€. 124.889,00**

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: **€. 124.889,00**

data 28/08/2024

il tecnico incaricato
Arch. MANCUSO ANNA MARIA