



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 179/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
EVOLVE SPV SRL

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

GIUDICE:  
DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:  
DOTT. RUGGERO REDAELLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Graziano Derio Brioschi**

CF:BRSGZN68E05F704R  
con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2  
telefono: 3493562847  
email: graziano@studiobrioschi.com  
PEC: graziano.brioschi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2024

## LOTTO 1

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

**A appartamento** a CESANO MADERNO Via Sicilia 33, della superficie commerciale di **137,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento su due livelli posto al piano primo e sottotetto non abitabile al piano secondo, composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, due bagni, due camere e due balconi, sottotetto al piano secondo e vano cantina al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 e 2, ha un'altezza interna di 300 e 165 media. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 318 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 923,17 Euro, indirizzo catastale: Via Sicilia 33, piano: S1 - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario. Dell'appartamento: cortile, cortile, cortile, altra uiu. vano scala comune. Del vano cantina: terrapieno, corridoio comune, altra uiu, altra uiu, altra uiu

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

**B box doppio** a CESANO MADERNO Via Sicilia 33, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio in lunghezza posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 318 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 64,14 Euro, indirizzo catastale: Via Sicilia 33, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., corsello carraio comune, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>160,02 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>€ 156.920,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 156.920,00**

Data della valutazione: **25/09/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **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 28/09/2007 a firma di notaio Capuzzi Vincenzo ai nn. 21135/5667 di repertorio, iscritta il 02/10/2007 a Milano 2 ai nn. 147171/38983, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 500.000,00 euro.

Importo capitale: 250.000,00 euro

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

pignoramento, stipulata il 28/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Trib. Monza ai nn. 2948 di repertorio, trascritta il 30/04/2024 a Milano 2 ai nn. 55715/40170, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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: **€. 2.000,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 10.773,00**

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di provvedimento di acquisizione gratuita (dal 20/01/2023), con atto stipulato il 20/01/2023 a firma di Agenzia Demanio Direzione Regionale Lombardia ai nn. 95/2023 di repertorio, trascritto il 01/02/2023 a Milano 2 ai nn. 12746/8387

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/1994 fino al 20/01/2023), con atto stipulato il 27/01/1994 a firma di notaio Banone Roberto ai nn. 54155 di repertorio, trascritto il 24/02/1994 a Milano 2 ai nn. 14492/10255.

Il Sig. Colombo Fulvio risulta deceduto il 09/11/2011 come da successione presentata a Monza il 26/01/2021 al n.ro 15332 vol. 88888/21 Trascritto a Milano 2 in data 26/01/2021 ai nn.ri 9154/6071 a favore eredità giacente di Colombo Fulvio con sede in Biassono

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

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

Concessione per esecuzione lavori edili N. C.E. 167/92 - PE 760/91, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla concessione edilizia 151/91 in parziale sanatoria, presentata il 18/11/1991 con il n. 37948 prot. di protocollo, rilasciata il 08/10/1992 con il n. 167/92 di protocollo

Concessione per esecuzione lavori edili N. C.E. 303/93 - PE 517/93, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla concessione edilizia 151/91 del 19.07.1991 e n. 167/92 del 08.10.1992, presentata il 24/06/1993 con il n. 23037 prot. di protocollo, rilasciata il 22/12/1993 con il n. 303/93 di protocollo

Concessione per esecuzione lavori edili N. C.E. 151/91 - PE 890/90, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di complesso residenziale a tipologia mista e recinzione, presentata il 27/12/1990, rilasciata il 19/07/1991 con il n. 151/91 di protocollo, agibilità del 21/05/1996 con il n. 17/94 di protocollo

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano primo lievi difformità interne consistenti prevalentemente in scatolari tecnici e/o pilastri, riscontrati nel locale bagno lato est, camera da letto lato sud est, disimpegno notte, e camera da letto sud ovest; al piano sottotetto, realizzazione di due murature parallele ai lati nord e sud con formazione di due ripostigli, lievi differenti misure interne (lunghezza locale rilevata 805 cm in pratica edilizia 780 cm), si presume ampliamento del locale sottotetto a discapito del balcone al piano sottotetto (larghezza balcone rilevata 90 cm in pratica edilizia 120 cm). Le modifiche interne riscontrate, sono regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria; in riferimento al presunto ampliamento del sottotetto, se rientrante nelle tolleranze costruttive è regolarizzabile, altrimenti non è regolarizzabile (risulta necessario verificare tutto il complesso immobiliare per la verifica della percentuale in aumento). Al piano cantinato, risulta essere abbattuta la parete di separazione del vano cantina con box altra unità immobiliare ma sempre di proprietà della eseguita

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le modifiche interne riscontrate, sono regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria; in riferimento al presunto ampliamento del sottotetto, se rientrante nelle tolleranze costruttive è regolarizzabile, altrimenti non è regolarizzabile (risulta necessario verificare tutto il complesso immobiliare per la verifica della percentuale in aumento).

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione (a partire - oltre diritti di segreteria quantificabili alla presentazione): €1.000,00
- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge ed escluse certificazioni di conformità): €2.000,00
- Perizia idoneità statica (per modifiche pilastri) importo oltre oneri di legge: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano primo lievi difformità interne consistenti prevalentemente in scatolari tecnici e/o pilastri, riscontrati nel locale bagno lato est, camera da letto lato sud est, disimpegno notte, e camera da letto sud ovest; al piano sottotetto, realizzazione di due murature parallele ai lati nord e sud con formazione di due ripostigli, lievi differenti misure interne (lunghezza locale rilevata 805 cm in pratica edilizia 780 cm), si presume ampliamento del locale sottotetto a discapito del balcone al piano sottotetto (larghezza balcone rilevata 90 cm in pratica edilizia 120 cm). Si riscontrano nella planimetria catastale, la presenza di una finestra che dal soggiorno (in corrispondenza della scala che conduce al piano sottotetto), conduce al balcone nord. Al piano cantina, la cantina risulta essere unita al box altra unità immobiliare appartenente alla stessa proprietà eseguita

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le modifiche interne riscontrate, sono regolarizzabili mediante presentazione di aggiornamento catastale con procedura DOCFA, previa regolarizzazione edilizia comunale

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge): €.500,00
- diritti catastali (in vigore alla data della presente relazione di stima): €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

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

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

BENI IN CESANO MADERNO VIA SICILIA 33

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CESANO MADERNO Via Sicilia 33, della superficie commerciale di **137,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento su due livelli posto al piano primo e sottotetto non abitabile al piano secondo, composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, due bagni, due camere e due balconi, sottotetto al piano secondo e vano cantina al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 e 2, ha un'altezza interna di 300 e 165 media. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 318 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 923,17 Euro, indirizzo catastale: Via Sicilia 33, piano: S1 - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario. Dell'appartamento: cortile, cortile, cortile, altra uiu. vano scala comune. Del vano cantina: terrapieno, corridoio comune, altra uiu, altra uiu, altra uiu

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





#### SERVIZI

spazi verde  
centro sportivo

nella media   
nella media 

#### COLLEGAMENTI

autobus distante Cesano M.no V. Friuli 14 bus  
Z115-117-163  
ferrovia distante Ferrovie Nord Cesano Maderno 3  
km  
ferrovia distante Ferrovie Nord Cesano Groane 2  
km

nella media   
nella media   
nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
al di sotto della media   
al di sotto della media   
nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima, è un appartamento su due livelli posto al piano primo e sottotetto non abitabile al piano secondo, composto da soggiorno, cucina, disimpegno notte, due bagni, due camere e due balconi, sottotetto al piano secondo con balcone e vano cantina al piano interrato

Risulta far parte di un complesso condominiale costituito da due palazzine, quella in cui risiede l'uiu oggetto della procedura esecutiva è posta alla sinistra, entrando direttamente dal cancello pedonale e carraio, quest'ultimo serve la palazzina di fondo non quella di sinistra.

Il fabbricato costruito negli anni 90, è composto da tre piani fuori terra, piano terra, primo e secondo sottotetto, oltre ad un piano interrato ove sono dislocate le cantine ed i vani boxes.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è sufficiente, risulta inoltre necessitante di un intervento di pulizia interna ed esterna a causa del mancato utilizzo in quanto disabitato da anni (presumibilmente dal 2011 anno di decesso del precedente proprietario).

Le finiture sono di tipo comune, pavimentazioni in parquet tranne i bagni, la cucina ed il piano sottotetto che sono di tipo ceramico, rivestimenti, ove presenti, di tipo ceramico, porte interne del tipo



a battente, in legno tamburato con finitura legno, serramenti in legno con vetrocamera, protezione esterna con persiane in legno le cui condizioni sono scarse a causa della mancata manutenzione.

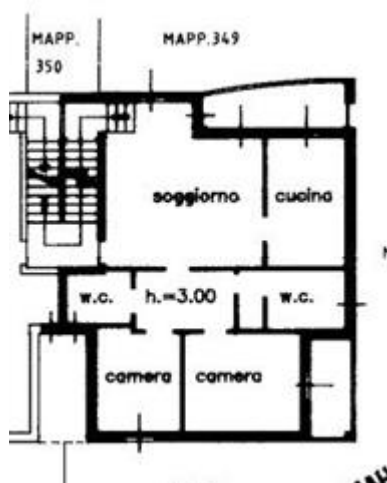
Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia, il cui funzionamento non è stato possibile verificarlo in quanto le utenze sono disattivate; dall'analisi a vista si presume che dovranno essere svolti degli interventi di manutenzione ed adeguamento.

CONSISTENZA:

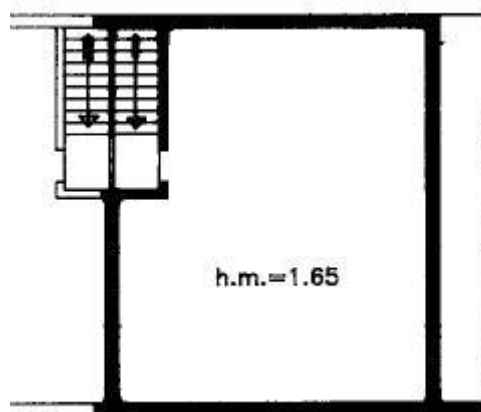
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

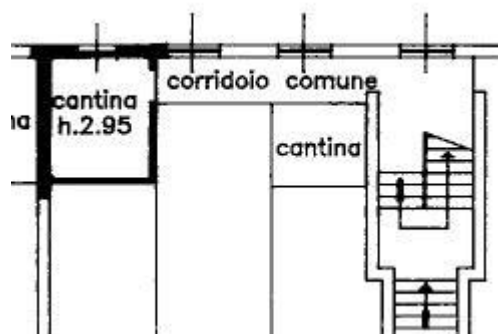
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenziale lorda piano primo	91,00	x	100 %	=	91,00
Balconi piano primo	11,00	x	30 %	=	3,30
Sottotetto	79,00	x	50 %	=	39,50
Balcone sottotetto	9,40	x	30 %	=	2,82
Cantina	4,00	x	10 %	=	0,40
<b>Totale:</b>	<b>194,40</b>				<b>137,02</b>



Planimetria piano primo (fuori scala)



Planimetria sottotetto (fuori scala)



Planimetria cantina (colorata in grassetto - fuori scala)

## 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: 24/10/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1432/2011

Descrizione: Villetta: mq. 69, 3 locali e 2 bagno., 1

Indirizzo: Via Maremma, 8 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 41.175,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 95.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/09/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 29/2020

Descrizione: A. Appartamento di mq. 190, piano primo, sei locali oltre i servizi, con annessi vano di cantina al piano interrato ed area di giardino pertinenziale al piano terra. A.1. Area esterna , 1

Indirizzo: Via Lucania, 30 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 200.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 150.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 139.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/04/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 954/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano terzo, ingresso, cucina abitabile, soggiorno, bagno, camera oltre balconi. , 1

Indirizzo: Via Sicilia, 17 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 144.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 09/02/2024  
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 33/2021  
Descrizione: Appartamento di mq 100,56 al Terzo ed ultimo piano, ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno. Vetusta costruzione, due vani scala indipendenti, senza ascensore. Caldaia autonoma. H interna 314 cm. Id. cat.: foglio 5 particella 131 sub. 101 (cat. fab.), categoria A/4, classe 3, 6 vani. Edificio 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 1  
Indirizzo: Via Lucania, 44 Cesano Maderno, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Distanza: 178.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 16/10/2017  
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 9/2014  
Descrizione: Appartamento di mq. 52,80, due locali, piano terra, soggiorno con cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Al piano seminterrato è annessa una cantina., 1  
Indirizzo: Via Lucania, 50 Cesano Maderno, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 25.500,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 47.520,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 21.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 192.00 m  
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 22/03/2023  
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 71/2015  
Descrizione: , 1  
Indirizzo: Via Marche, 10 Cesano Maderno, MB  
Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 52.120,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 126.192,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 199.00 m  
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 02/09/2024  
Fonte di informazione: Abitare Domus  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: Via Sicilia 24  
Superfici principali e secondarie: 129  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 193.000,00 pari a 1.496,12 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 02/09/2024  
Fonte di informazione: MH ALMA 1989 SRL  
Descrizione: Quadrilocale  
Indirizzo: Via Sicilia 33  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 215.000,00 pari a 1.791,67 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 02/09/2024  
Fonte di informazione: Explorer Soluzioni Immobiliari  
Descrizione: quadrilocale  
Indirizzo: Via Sicilia 7  
Superfici principali e secondarie: 138  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 239.000,00 pari a 1.731,88 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 02/09/2024  
Fonte di informazione: Fondocasa  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: Via Pastrengo  
Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.944,44 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2024

Fonte di informazione: Tempocasa Cesano Maderno

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Lucania

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 1.337,08 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azzonamento, che consultato anche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.333,08 a massimo €/mq. 1.944,44 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 800,00 a massimo €/mq. 1.800,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 1.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	137,02	x	1.000,00	=	<b>137.020,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 137.020,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 137.020,00

BENI IN CESANO MADERNO VIA SICILIA 33

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a CESANO MADERNO Via Sicilia 33, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio in lunghezza posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 318 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 64,14 Euro, indirizzo catastale: Via Sicilia 33, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., corsello carraio comune, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

spazi verde  
centro sportivo



COLLEGAMENTI

autobus distante Cesano M.no V. Friuli 14 bus  
Z115-117-163  
ferrovia distante Ferrovie Nord Cesano Maderno 3  
km  
ferrovia distante Ferrovie Nord Cesano Groane 2  
km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

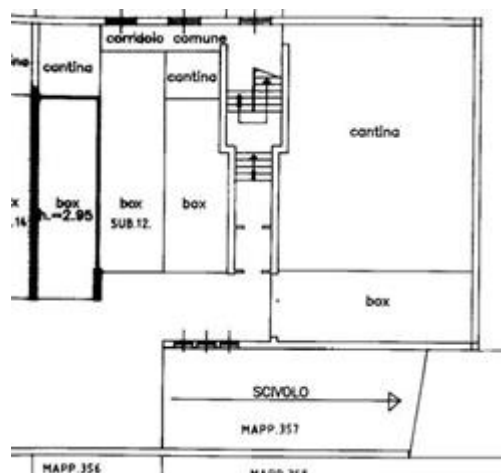
Box doppio in lunghezza posto al piano interrato

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
Box doppio in lunghezza	23,00	x	100 %	=	23,00
<b>Totale:</b>	<b>23,00</b>				<b>23,00</b>



Planimetria box (colorato in grassetto - fuori scala)

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/10/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1432/2011

Descrizione: Villetta: mq. 69, 3 locali e 2 bagno., 1

Indirizzo: Via Maremma, 8 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 41.175,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 95.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta



Data contratto/rilevazione: 16/09/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 29/2020

Descrizione: A. Appartamento di mq. 190, piano primo, sei locali oltre i servizi, con annessi vano di cantina al piano interrato ed area di giardino pertinenziale al piano terra. A.1. Area esterna , 1

Indirizzo: Via Lucania, 30 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 200.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 150.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 139.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/04/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 954/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano terzo, ingresso, cucina abitabile, soggiorno, bagno, camera oltre balconi. , 1

Indirizzo: Via Sicilia, 17 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 144.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/02/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 33/2021

Descrizione: Appartamento di mq 100,56 al Terzo ed ultimo piano, ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno. Vetusta costruzione, due vani scala indipendenti, senza ascensore. Caldaia autonoma. H interna 314 cm. Id. cat.: foglio 5 particella 131 sub. 101 (cat. fab.), categoria A/4, classe 3, 6 vani. Edificio 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 1

Indirizzo: Via Lucania, 44 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

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

Distanza: 178.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/10/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 9/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 52,80, due locali, piano terra, soggiorno con cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Al piano seminterrato è annessa una cantina., 1

Indirizzo: Via Lucania, 50 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 47.520,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 192.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/03/2023

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 71/2015

Descrizione: , 1

Indirizzo: Via Marche, 10 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 52.120,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 126.192,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 199.00 m

Numero Tentativi: 9

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2024

Fonte di informazione: Abitare Domus

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Sicilia 24

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 193.000,00 pari a 1.496,12 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2024

Fonte di informazione: MH ALMA 1989 SRL

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: Via Sicilia 33

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 215.000,00 pari a 1.791,67 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2024

Fonte di informazione: Explorer Soluzioni Immobiliari

Descrizione: quadrilocale

Indirizzo: Via Sicilia 7

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 1.731,88 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2024

Fonte di informazione: Fondocasa

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Pastrengo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.944,44 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2024

Fonte di informazione: Tempocasa Cesano Maderno

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Lucania

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 1.337,08 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è a corpo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare listino caam e omi, ed inoltre: annunci immobiliari

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	137,02	0,00	137.020,00	137.020,00
B	box doppio	23,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				<b>162.020,00 €</b>	<b>162.020,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile.

### OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 5.100,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 156.920,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 156.920,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2024

## LOTTO 2

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

**B** **box doppio** a CESANO MADERNO Via Sicilia 33, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio in lunghezza posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 318 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via Sicilia 33, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: corridoio comune, altra u.i.u., corsello carraio comune, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>22,00 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>€. 25.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 28/09/2007 a firma di notaio Capuzzi Vincenzo ai nn. 21135/5667 di repertorio, iscritta il 02/10/2007 a Milano 2 ai nn. 147171/38983, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 500.000,00 euro.

Importo capitale: 250.000,00 euro

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

pignoramento, stipulata il 28/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Trib. Monza ai nn. 2948 di repertorio, trascritta il 30/04/2024 a Milano 2 ai nn. 55715/40170, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### *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:	<b>€. 200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 10.773,00</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di provvedimento di acquisizione gratuita (dal 20/01/2023), con atto stipulato il 20/01/2023 a firma di Agenzia Demanio Direzione Regionale Lombardia ai nn. 95/2023 di repertorio, trascritto il 01/02/2023 a Milano 2 ai nn. 12746/8387

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/1994 fino al 20/01/2023), con atto stipulato il 27/01/1994 a firma di notaio Banone Roberto ai nn. 54155 di repertorio, trascritto il 24/02/1994 a Milano 2 ai nn. 14492/10255.

Il Sig. Colombo Fulvio risulta deceduto il 09/11/2011 come da successione presentata a Monza il 26/01/2021 al n.ro 15332 vol. 88888/21 Trascritto a Milano 2 in data 26/01/2021 ai nn.ri 9154/6071 a

favore eredità giacente di Colombo Fulvio con sede in Biassono

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

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

Concessione per esecuzione lavori edili N. C.E. 167/92 - PE 760/91, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla concessione edilizia 151/91 in parziale sanatoria, presentata il 18/11/1991 con il n. 37948 prot. di protocollo, rilasciata il 08/10/1992 con il n. 167/92 di protocollo

Concessione per esecuzione lavori edili N. C.E. 303/93 - PE 517/93, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla concessione edilizia 151/91 del 19.07.1991 e n. 167/92 del 08.10.1992, presentata il 24/06/1993 con il n. 23037 prot. di protocollo, rilasciata il 22/12/1993 con il n. 303/93 di protocollo

Concessione per esecuzione lavori edili N. C.E. 151/91 - PE 890/90, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di complesso residenziale a tipologia mista e recinzione, presentata il 27/12/1990, rilasciata il 19/07/1991 con il n. 151/91 di protocollo, agibilità del 21/05/1996 con il n. 17/94 di protocollo

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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



BENI IN CESANO MADERNO VIA SICILIA 33

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a CESANO MADERNO Via Sicilia 33, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio in lunghezza posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 318 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via Sicilia 33, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: corridoio comune, altra u.i.u., corsello carraio comune, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



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
Box doppio in lunghezza	22,00	x	100 %	=	22,00
<b>Totale:</b>	<b>22,00</b>				<b>22,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/10/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1432/2011

Descrizione: Villetta: mq. 69, 3 locali e 2 bagno., 1

Indirizzo: Via Maremma, 8 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 41.175,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 95.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/09/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 29/2020

Descrizione: A. Appartamento di mq. 190, piano primo, sei locali oltre i servizi, con annessi vano di cantina al piano interrato ed area di giardino pertinenziale al piano terra. A.1. Area esterna , 1

Indirizzo: Via Lucania, 30 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 200.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 150.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 139.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/04/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 954/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano terzo, ingresso, cucina abitabile, soggiorno, bagno, camera oltre balconi. , 1

Indirizzo: Via Sicilia, 17 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 144.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/02/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 33/2021

Descrizione: Appartamento di mq 100,56 al Terzo ed ultimo piano, ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno. Vetusta costruzione, due vani scala indipendenti, senza ascensore. Caldaia autonoma. H interna 314 cm. Id. cat.: foglio 5 particella 131 sub. 101 (cat. fab.), categoria A/4, classe 3, 6 vani. Edificio 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 1

Indirizzo: Via Lucania, 44 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

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

Distanza: 178.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/10/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 9/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 52,80, due locali, piano terra, soggiorno con cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Al piano seminterrato è annessa una cantina., 1

Indirizzo: Via Lucania, 50 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 47.520,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 192.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 22/03/2023  
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 71/2015  
Descrizione: , 1  
Indirizzo: Via Marche, 10 Cesano Maderno, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 70.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 52.120,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 126.192,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 199.00 m  
Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 02/09/2024  
Fonte di informazione: Abitare Domus  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: Via Sicilia 24  
Superfici principali e secondarie: 129  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 193.000,00 pari a 1.496,12 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 02/09/2024  
Fonte di informazione: MH ALMA 1989 SRL  
Descrizione: Quadrilocale  
Indirizzo: Via Sicilia 33  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 215.000,00 pari a 1.791,67 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 02/09/2024  
Fonte di informazione: Explorer Soluzioni Immobiliari  
Descrizione: quadrilocale  
Indirizzo: Via Sicilia 7  
Superfici principali e secondarie: 138  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 239.000,00 pari a 1.731,88 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 02/09/2024  
Fonte di informazione: Fondocasa  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: Via Pastrengo  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 175.000,00 pari a 1.944,44 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 02/09/2024  
Fonte di informazione: Tempocasa Cesano Maderno  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: Via Lucania  
Superfici principali e secondarie: 89  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 119.000,00 pari a 1.337,08 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è a corpo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare listino caam e omi, ed inoltre: annunci immobiliari

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

B	box doppio	22,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				<b>25.000,00 €</b>	<b>25.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile.

**OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.**

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.000,00**

**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: **€. 25.000,00**

data 25/09/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Graziano Derio Brioschi