



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 503/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO CYDONIA

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Giulia Caliarì

CUSTODE:  
Dott.ssa Stefania Aletto

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Donata Paladini**

CF: PLDDNT67E71G478M  
con studio in MONZA (MB) via ugolini 6  
telefono: 039386951  
email: donatapaladini@libero.it  
PEC: donata.paladini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 503/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**DEPOSITO/MAGAZZINO** a CESANO MADERNO Via Giovanni de Medici 63, frazione Baruccanetta, con superficie commerciale pari circa a 68,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FMD IMPRESA DI PULIZIE S.N.C. DI POSENATO DANIELE)

Locale a d uso deposito con annesso servizio al piano cantinato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala C.

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 187 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 62 mq, rendita 134,49 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni de Medici 63, piano: S1, intestato a F M D IMPRESA DI PULIZIA S.N.C. DI POSENATO DANIELE E C., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2014 Pratica n. MI0712318 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 247439.1/2014)

Coerenze: a nord con parti comuni; a est con cantina al sub. 702 e proprietà di terzi; a sud con cantina al sub. 702 e parti comuni tra ovest con parti comuni.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>68,00 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>€. 39.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 39.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/04/2024</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 04/07/2001 a firma di Notaio Tommasi ai nn. 10759/5742 di repertorio, iscritta il 23/07/2001 a Milano 2 ai nn. 81599/19848, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: 60000.

Importo capitale: 40000

IPOTECA , iscritta il 01/09/2017 a Milano 2 ai nn. 106588/19912, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 49481,90.

Importo capitale: 24740,95

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

PIGNORAMENTO trascritto il 11/10/2023 a Milano 2 ai nn. 135700/94860, 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: **€. 500,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.000,00**

Ulteriori avvertenze:

Le manutenzioni e le spese relative sono gestite, per la parte relativa al 'Supercondominio' (per il quale non risultano spese straordinarie deliberate) da "Il Borgo Amministrazioni" e, per la parte relativa all'immobile dove è ubicata l'unità immobiliare, da "Studio AC".

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2001), con atto stipulato il 04/07/2001 a firma di Notaio Tommasi ai nn. 10758/5741 di repertorio, trascritto

il 23/07/2001 a Milano 2 ai nn. 81598/52149

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia N. **39/84** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Edificio di civile abitazione con annessa autorimessa privata e cantine., presentata il 06/07/1983, rilasciata il 23/02/1984, agibilità del 01/10/2015.

Restano esclusi dalla agibilità diversi subalterno, tra i quali anche il sub 57 (ora 701), che costituisce l'oggetto della presente relazione.

Autorizzazione edilizia N. **123/94** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione tavolato interno per formazione cantina, presentata il 16/03/1994 con il n. 9260 di protocollo, rilasciata il 28/03/1994

DIA N. **137/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di tramezzature varie e formazione wc, presentata il 15/05/1996 con il n. 1561 di protocollo.

Fine lavori prot. 37478 del 02/10/1996

Licenza edilizia N. **181/74**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato, presentata il 19/02/1974 con il n. 82/74 di protocollo, rilasciata il 31/05/1974 con il n. 181/74 di protocollo.

La pratica è decaduta il 17/12/1975; è subentrata la Concessione edilizia 39/84 e successive varianti.

Comunicazione ai sensi art. 2 L.662/96 N. **asseverazione prot 4/2/98**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione disimpegno, apertura vano porta e divisione in subalterno 701 e 702, presentata il 04/02/1998

### **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 nel locale deposito sono stati realizzati alcuni tramezzi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione tramezzature e ripristino stato autorizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione, rimozione e ripristino stato autorizzato.: €2.500,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme all'ultimo stato autorizzato.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Nessuna considerazione relativamente la conformità titolarità/corrispondenza atti.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito. Si fa presente che non vengono in nessun caso effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ecc.

BENI IN CESANO MADERNO VIA GIOVANNI DE MEDICI 63, FRAZIONE  
BARUCCANETTA

## **DEPOSITO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**DEPOSITO/MAGAZZINO** a CESANO MADERNO Via Giovanni de Medici 63, frazione Baruccanetta, con superficie commerciale pari circa a 68,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FMD IMPRESA DI PULIZIE S.N.C. DI POSENATO DANIELE)

Locale a d uso deposito con annesso servizio al piano cantinato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala C.

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 187 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 62 mq, rendita 134,49 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni de Medici 63, piano: S1, intestato a F M D IMPRESA DI PULIZIA S.N.C. DI POSENATO DANIELE E C., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2014 Pratica n. MI0712318 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 247439.1/2014)

Coerenze: a nord con parti comuni; a est con cantina al sub. 702 e proprietà di terzi; a sud con cantina al sub. 702 e parti comuni tra ovest con parti comuni.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.



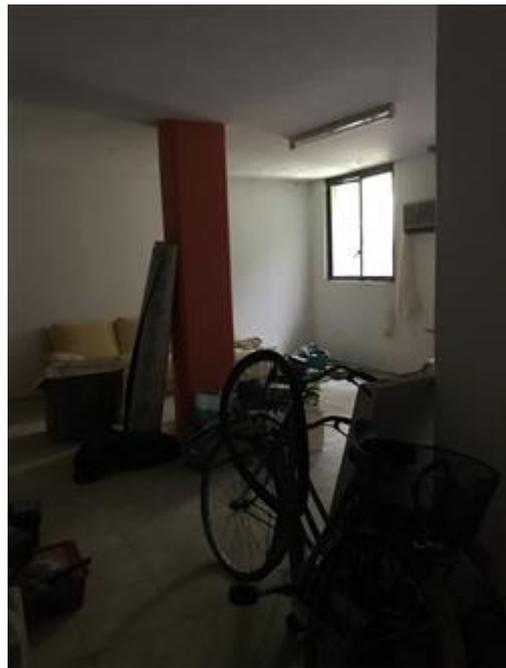
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale al piano interrato in condominio residenziale parte di un complesso articolato in diversi immobili; l'unità immobiliare, a destinazione deposito/magazzino ha accesso dalle scale comuni, tramite un disimpegno (con cantina di altra proprietà) ed è composto da due locali, disimpegno, deposito e servizio igienico.

I locali sono ampi e luminosi di forma regolare, prendono aria e luce da un cavedio a tutta altezza che corre lungo il lato lungo.

Le finiture sono discrete, di tipo civile, con pavimenti in piastrelle tipo gres e serramenti in ferro con vetri lavorati. Il bagno è completo di tutti i sanitari, con doccia e pavimenti/rivestimenti in piastrelle in ceramica. Porte in legno tamburato. Attualmente sono stati ricavati locali con tramezzi in cartongesso e muratura, non autorizzati.

Nel complesso le condizioni di manutenzione e conservazione sono più che sufficienti.





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	68,00	x	100 %	=	68,00
<b>Totale:</b>	<b>68,00</b>				<b>68,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si analizza la tipologia, la consistenza e lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva. Si confronta infine l'immobile con altri dello stesso tipo, nella stessa zona, per determinare il più probabile valore di mercato.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **42.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si analizza la tipologia, la consistenza e lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva. Si confronta infine l'immobile con altri dello stesso tipo, nella stessa zona, per determinare il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cesano Maderno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno

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	deposito artigianale	68,00	0,00	42.000,00	42.000,00
				<b>42.000,00 €</b>	<b>42.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.500,00**

**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: **€. 39.500,00**

data 29/04/2024

il tecnico incaricato  
Donata Paladini