



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

608/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO VIALE ROMAGNA 29 C CINISELLO BALSAMO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:
dott. ANDREA AMODEO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIORGIO PONTI / LOTTO UNICO

CF: PNTGRG48L10D286A
con studio in DESIO (MB) via Boccaccio, 3
telefono: 0
email: arch@giorgioponti.it
PEC: giorgio.ponti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 608/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CINISELLO BALSAMO V.le Romagna 29/C, della superficie commerciale di **54,85** mq per la quota di:

- 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento composto da due locali più servizi, al dodicesimo piano, con annessa cantina al piano S1. In fase di sopralluogo non è stato possibile accedere alla cantina di proprietà, che è stata comunque individuata attraverso i documenti in possesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 12, ha un'altezza interna di 279 cm. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 89 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIALE ROMAGNA N. 29/C CINISELLO BALSAMO, piano: S1 - 12, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Sup. catastale totale 51 mq - escluso aree scoperte 50 mq
Coerenze: tratte da atto di provenienza. Dell'appartamento, da nord in senso orario: cortile comune, pianerottolo comune, u.i di altra proprietà, cortile comune, u.i. proprietà di terzi. della cantina: cantine di proprietà di terzi per due lati, terrapieno, corridoio comune di accesso.

L'intero edificio sviluppa 15 piani, 14 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.494,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (al netto delle decurtazioni di cui al successivo Punto 9 - Spese condominiali insolute)	€ 61.079,00
Data della valutazione:	16/08/2023

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 06/07/2011 a firma di notaio Giovanni Santarcangelo ai nn. 29448/10208 di repertorio, registrata il 14/07/2011 ai nn. 80358/18320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €85.200,00.

Importo capitale: €56.800,00.

Durata ipoteca: anni 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/04/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7354 di repertorio, trascritta il 28/02/2023 a Milano 2 ai nn. 26227/17784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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: **€ 4.366,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 680,15**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 8.415,10**

Millesimi condominiali: **16,47**

Ulteriori avvertenze:

Dati comunicati in data 13/7/2023 da Amministratore di Condominio Studio 45 arch.Digiuni Daniele, Via Giovanni Frova, 5, 20092 Cinisello Balsamo (MI) Telefono: 02 6601 3953

Le spese condominiali scadute ed insolute riportate sono riferite alle ultime due gestioni (2022_2023 e 2023-2024 ad oggi). Tali spese sono state detratte dal valore immobiliare accertato.

L'Assemblea per l'approvazione del rendiconto 2022/2023 e per l'approvazione del preventivo 2023/2024 si terrà il prossimo mese di settembre 2023, come da richiesta dei consiglieri.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di successione legittima (dal 22/05/2012), con atto stipulato il 22/05/2012, trascritto il 06/03/2018 a Milano 2 ai nn. 29721/20057.

Con atto trascritto a Milano 2 in data 29/6/2022 ai nn. 94154/ 63523 i sigg. Cardello Francesca, Caruso Danilo Maria, Caruso Luigi Nicolò Gaio, Caruso Maria Concetta hanno tacitamente accettato l'eredità

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 09/07/2003), con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di notaio Giovanni Averoldi ai nn. 65668 di repertorio, trascritto il 22/02/1996 a Milano 2 ai nn. 5402/10475

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/07/2003 fino al 06/07/2011), con atto stipulato il 09/07/2003 a firma di notaio Orazio De Giovanni, trascritto il 30/07/2003 a Milano 2 ai nn. 118030/ 70529

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/07/2011 fino al 22/05/2012), con atto stipulato il 06/07/2011 a firma di Tribunale di Monza, trascritto il 12/07/2011 a Milano 2 ai nn. 79397/45988

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 22/5/23 è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'UT del Comune.

Dalle ricerche svolte è stato reperito il N.O. originario, rilasciato nel 1962, che però limitava la costruzione ad un edificio di altezza massima pari a 16 m. L'edificio realizzato, invece, consta di n. 14 piani F.T. ed è stato oggetto di numerose Concessioni edilizie in sanatoria /Condoni negli anni successivi, sia per le parti comuni che per le singole u.i. (tra cui quella oggetto di perizia).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 62/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di fabbricati di abitazione, presentata il 01/02/1962 con il n. 1038 di protocollo, rilasciata il 09/05/1962 con il n. 62/1962 di protocollo

Concessione in sanatoria **N. 1686/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Condono edilizio L. 47/85 / abusi realizzati nell'unità immobiliare oggetto di perizia., presentata il 21/04/1986 con il n. prot. 020004 di protocollo, rilasciata il 12/11/1991

Concessione in sanatoria L. 47/85 art. 31 **N. 1706/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatori abusi parti comuni, presentata il 21/04/1986 con il n. prot. 019937 di protocollo, rilasciata il 26/07/1994.

Il titolo è riferito solamente a parti comuni dell'edificio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole differenze nelle misure interne che però rientrano nelle tolleranze di legge.

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO V.LE ROMAGNA 29/C

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINISELLO BALSAMO V.le Romagna 29/C, della superficie commerciale di **54,85** mq per la quota di:

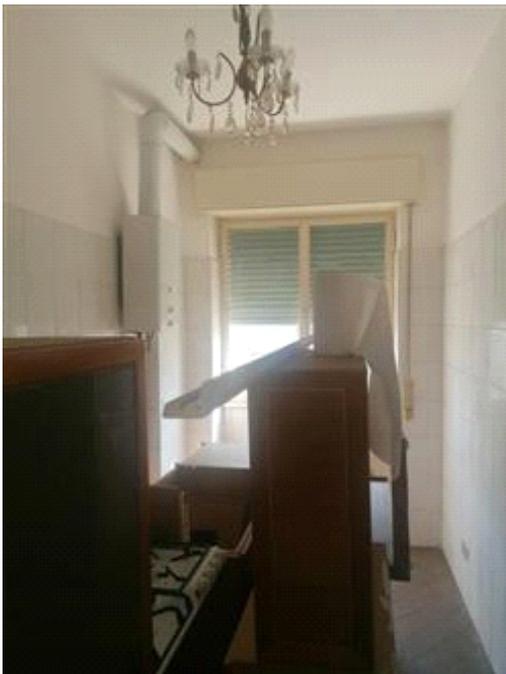
- 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento composto da due locali più servizi, al dodicesimo piano, con annessa cantina al piano S1. In fase di sopralluogo non è stato possibile accedere alla cantina di proprietà, che è stata comunque individuata attraverso i documenti in possesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 12, ha un'altezza interna di 279 cm. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 89 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIALE ROMAGNA N. 29/C CINISELLO BALSAMO, piano: S1 - 12, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Sup. catastale totale 51 mq - escluso aree scoperte 50 mq
Coerenze: tratte da atto di provenienza. Dell'appartamento, da nord in senso orario: cortile comune, pianerottolo comune, u.i di altra proprietà, cortile comune, u.i. proprietà di terzi. della cantina: cantine di proprietà di terzi per due lati, terrapieno, corridoio comune di accesso.

L'intero edificio sviluppa 15 piani, 14 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

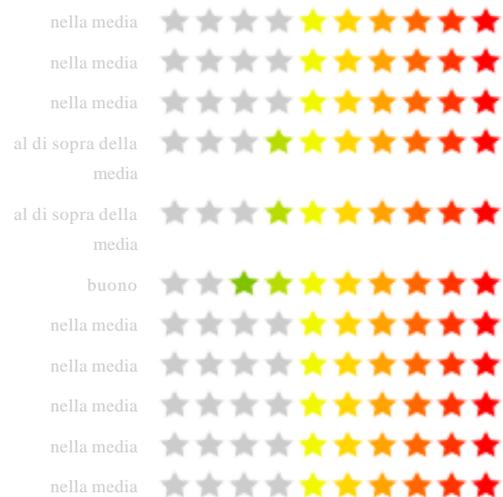


SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore

- centro sportivo

- ospedale
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- farmacie
- supermercato
- centro commerciale



COLLEGAMENTI

- autobus distante 200 m
- autostrada distante 3 km
- metropolitana distante 3 km



tangenziale distante 3 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE non reperito in archivio CENED. Si può ipotizzare una classe energetica F, come in u.i. adiacenti, nello stesso fabbricato.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: porta di ingresso blindata. la porta è stata danneggiata a seguito dell'intervento del fabbro per l'accesso forzato

scarso 

infissi interni: anta a battente realizzati in legno verniciato e vetro

nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in ferro e vetro semplice

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in ceramica. cucina e bagno

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in palladiana

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica h. 160 cm

mediocre 

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle in ceramica h. 200 cm

nella media 

Degli Impianti:

termico: i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile. Scaldabagno a gas



antenna collettiva: conformità: non rilevabile

nella media 



CLASSE ENERGETICA:

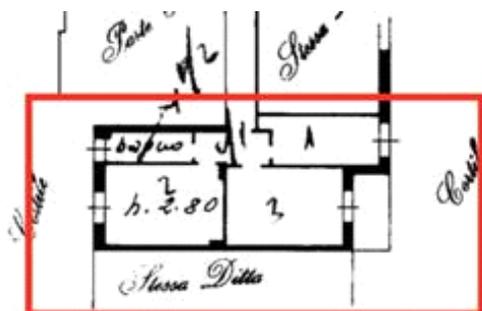


CONSISTENZA:

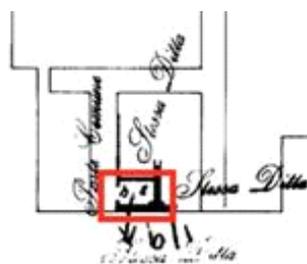
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	53,40	x	100 %	=	53,40
balcone	4,20	x	25 %	=	1,05
cantina	2,00	x	20 %	=	0,40
Totale:	59,60				54,85



PLANIMETRIA APPARTAMENTO



PLANIMETRIA CANTINA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che, in realtà, si sono utilizzati due procedimenti di stima per il calcolo del valore di mercato, ed esattamente un procedimento comparativo- parametrico e un procedimento reddituale, poi mediati; quando possibile tali procedimenti vengono integrati e validati con verifiche puntuali su atti di compravendita o annunci di vendita (Asking Prices).

Per quanto riguarda il processo valutativo si sono utilizzate diverse fonti immobiliari, come meglio esposto nella allegata tabella Fonti.1. Nella stessa si sono applicati i necessari coefficienti correttivi per le caratteristiche specifiche degli immobili rispetto alla media a cui fanno riferimento le fonti.

Inoltre, ai fini delle valutazioni sugli andamenti di mercato, sono stati verificati anche i Comparativi delle Aste in corso della zona, forniti da parte di Astalegale nell'applicativo del software per la presente valutazione.

Osservazioni e precisazioni

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente,

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, soprattutto nel caso di lotti diversificati. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;
- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente) e relativi allegati; compresi gli impianti di smaltimento delle acque

piovane e di fognatura;

- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali, nonché gli eventuali maggiori costi per le sanatorie specifiche delle u.i., si devono comunque intendere sempre a carico dell'acquirente assegnatario, che se ne assume il rischio. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, rientra nei rischi di acquisto dell'acquirente assegnatario.
- dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti anche meccanici e delle finiture (antifurti, serramenti, porte, sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere anch'essi a carico dell'acquirente assegnatario come qualunque altro costo non descritto.

Quanto sopra detto vale anche per eventuali piccoli spazi (anche interrati), cassonetti, montanti schermati, armadi a muro e/o cassaforti murate e parzialmente occultate, ecc non facilmente visibili in un sopralluogo e non segnalati dalla proprietà, ne facilmente visibili nei documenti catastali; tutto ciò, quindi, si deve sempre intendere come ricompreso nell'immobile peritato e visto dall'acquirente. Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le PERTINENZE così come definite dagli Artt. 817, 818, 819 del Codice Civile (CC). Per la definizione di BENI IMMOBILI si rimanda anche all'Art. 812 del CC ed in particolare al comma 1, che recita: "Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo. Sono mobili tutti gli altri beni".

Si sottolinea che, in ogni caso, si dovrà, prima dell'asta:

- verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata;
- verificare con l'amministratore di Condominio, se esistente, la presenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti ed il loro funzionamento.
- verificare e aggiornare con l'Amministratore di Condominio, se esistente, le spese condominiali insolute, le spese condominiali correnti e la situazione di bilancio del condominio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,85	x	1.267,00	=	69.494,95
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 69.494,95
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 69.494,95

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di una stima di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta (FJV), si sono utilizzati due PROCEDIMENTI (Comparativo parametrico e di Capitalizzazione del reddito locativo costante) con verifica locale delle fonti più consolidate sui valori immobiliari, nonché di quelle tecnico - istituzionali ed emerografiche, anche con valore di validazione delle valutazioni emergenti. Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili, il tutto strutturato sempre come una due diligence ispirata agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e con le opportune verifiche di conformità urbanistica, edilizia e tecnica, per quanto consentito dal LIVELLO di stima.

Per il dettaglio dei calcoli e dei computi, per la definizione e motivazione dei K correttivi, si veda la allegata tabella FONTI.1, che si ritiene quindi come parte integrante della presente valutazione.

Si precisa che non tutte le fonti reperite sono riportate integralmente, per semplicità, nella perizia, ma sono reperibili nell'archivio del Perito.

Per quanto riguarda le misurazioni delle SIpC (Superfici Lorde Commerciali/Convenzionali) si sono utilizzati i coefficienti (K) di CVI Tecnoborsa – Agenzia Entrate IV del 2011; per le voci non riportate in tale fonte si sono utilizzati il manuale OMI e DPR 138_98 Catasto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano Territorio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, osservatori del mercato immobiliare Oss. Imm. AT/OMI, Piu`prezzi.it – CCIA Milano, Borsinoimmobiliare.it, comparativi di Astalegale.net, ed inoltre: fonti locali

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	54,85	0,00	69.494,95	69.494,95
				69.494,95 €	69.494,95 €

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: **€ 69.494,95**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 8.415,10
Riduzione per arrotondamento:	€ 0,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: (al netto delle decurtazioni di cui al Punto 9 - Spese condominiali insolute)	€ 61.079,00

data 16/08/2023

il tecnico incaricato
GIORGIO PONTI / LOTTO UNICO