



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 235/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO LAURA VIA PARINI N 89

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. Caterina RIZZOTTO


CUSTODE:

Dott. Cesare LISSONI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Simona Antonella Villa**

CF: VLLSNN65M43F704A  
con studio in MONZA (MB) Via Alessandro Pennati, 19  
telefono: 00390392302452  
fax: 00390392302452  
email: arch.villas@libero.it  
PEC: simona.villa@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 235/2023

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**Appartamento al piano primo costituito da ingresso/corridoio di disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, una camera, bagno e servizi, con annessi due balconi e pertinenziale locale adibito a solaio al piano sesto-sottotetto.**

sito a CINISELLO BALSAMO Via Giuseppe Parini 89 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-6, scala C.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 31 sub. 42 (catasto fabbricati), scheda CEU, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Parini, 89, piano: 1-6  
Coerenze:
- dell'appartamento da nord in senso orario: beni di cui al mapp. 31 (proprietà di terzi) su due lati, pianerottolo e vano scala comuni.
- del solaio da nord in senso orario: corridoio di accesso, beni di cui al mapp. 31 (proprietà di terzi) su due lati.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1960.

**A**

**solaio**, composto da unico vano ad uso solaio, identificato con il numero 37.

Identificazione catastale: Il solaio non ha consistenza catastale e subalterno proprio; è riportato sulla scheda dell'appartamento in qualità di pertinenza (accessorio) dello stesso.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>74,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>1,65 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 144.305,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 144.305,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/01/2024</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere la residenza principale di uno dei debitori esecutati ( ) che vive nell'appartamento da solo.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Le informazioni riportate si rimandano al certificato notarile allegato. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intendono integralmente riportati.

**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 attiva, iscritta il 03/09/2020 a Milano 2 ai nn. 95596/1438, a favore di ( ) con sede in ( ) c.f. 00884060526, contro ( ) + ( ) , derivante da iscrizione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 270.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO trascritto il 12/06/2003 a Milano 2 ai nn. 80155/56008, a favore di ( ) con sede in ( ) c.f. ( ) , contro ( )

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>€. 2.105,82</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>€. 5.661,30</b>



Millesimi condominiali: **465,98**

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data di perizia. A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima sia per il consuntivo approvato che per le spese straordinarie future.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà indivisa, in forza di atto di compravendita (dal 11/08/2020), con atto stipulato il [redacted] a firma di Notaio [redacted] Cantù ai nn. [redacted] repertorio, trascritto il [redacted] Milano 2 ai nn. [redacted]

Il titolo è riferito solamente ai beni oggetto della procedura esecutiva

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 01/10/2002 fino al 11/08/2020), con atto stipulato il 01/10/2002 a firma di Notaio [redacted] Cinisello Balsamo ai nn. [redacted] repertorio, trascritto il [redacted] a Milano 2 ai nn. [redacted]

Il titolo è riferito solamente ai beni oggetto della procedura esecutiva

(dal 16/12/2004 fino al 11/08/2020), con atto stipulato il 16/12/2004 a firma di Notaio [redacted] di Cassano D'Adda ai nn. [redacted] di repertorio, trascritto il [redacted] Milano 2 ai nn. [redacted]

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della procedura esecutiva

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità del condominio in oggetto.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Ai fini delle attestazioni in materia edilizia e urbanistica si rileva dalla documentazione esaminata che la costruzione del fabbricato condominiale in cui è inserito il bene in perizia risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967.

Per la intervenuta realizzazione di nuove opere in assenza di atti amministrativi è stata rilasciata dal Sindaco Concessione a edificare in Sanatoria in data 07/09/1994 n. 3245/1986 di pratica di condono Prot. n. 37194.

Il tutto come riportato dall'atto di provenienza dei beni a favore dei debitori eseguiti a rogito Notaio [redacted] data [redacted] rot. n. [redacted]

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Residenziale consolidata



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La scheda catastale depositata riscontra lo stato di fatto del bene.  
L'immobile risulta **conforme**.

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

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono presenti le certificazioni degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di adduzione gas. Sono riportati i dati riferiti alla certificazione APE allegata all'atto di compravendita (ad oggi scaduta).

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA GIUSEPPE PARINI 89

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento al piano primo costituito da ingresso/corridoio di disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, una camera, bagno e servizi, con annessi due balconi e pertinenziale locale adibito a solaio al piano sesto-sottotetto.**

sito a CINISELLO BALSAMO Via Giuseppe Parini 89 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-6, scala C.

Identificazione catastale:

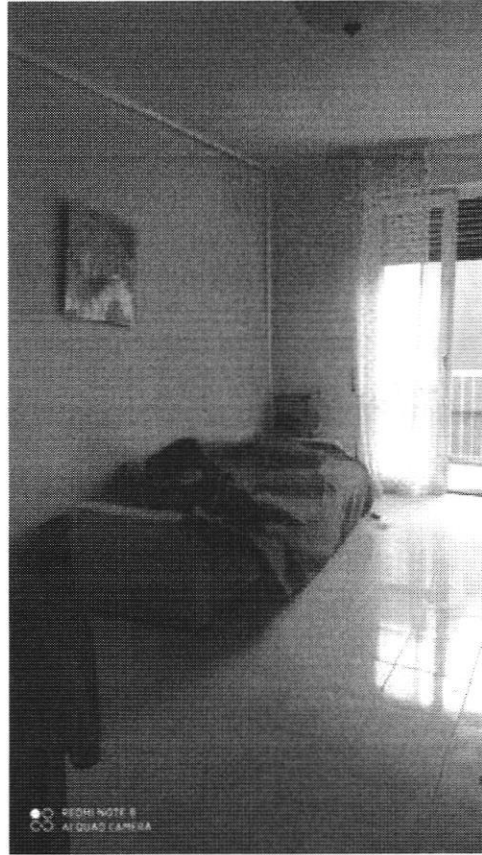
- foglio 16 particella 31 sub. 42 (catasto fabbricati), scheda CEU, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Parini, 89, piano: 1-6  
Coerenze:
  - dell'appartamento da nord in senso orario: beni di cui al mapp. 31 (proprietà di terzi) su due lati, pianerottolo e vano scala comuni.
  - del solaio da nord in senso orario: corridoio di accesso, beni di cui al mapp. 31 (proprietà di terzi) su due lati.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1960.



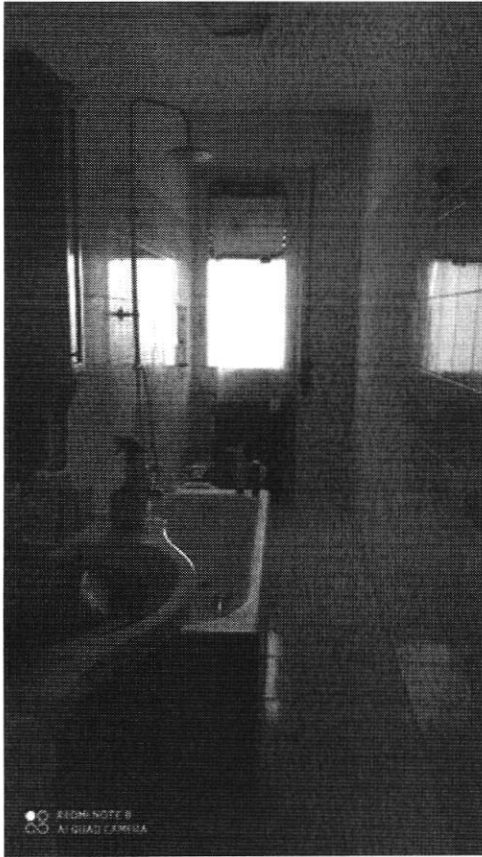


*Ingresso/corridoio/disimpegno*

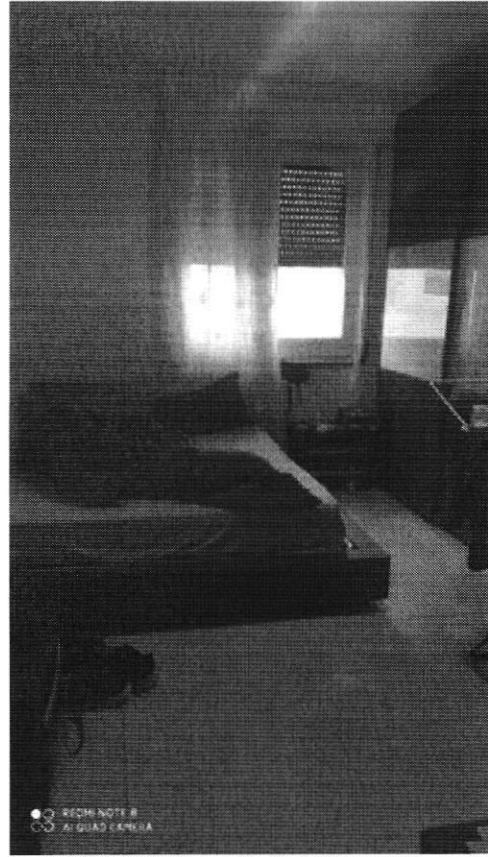


*Camera*





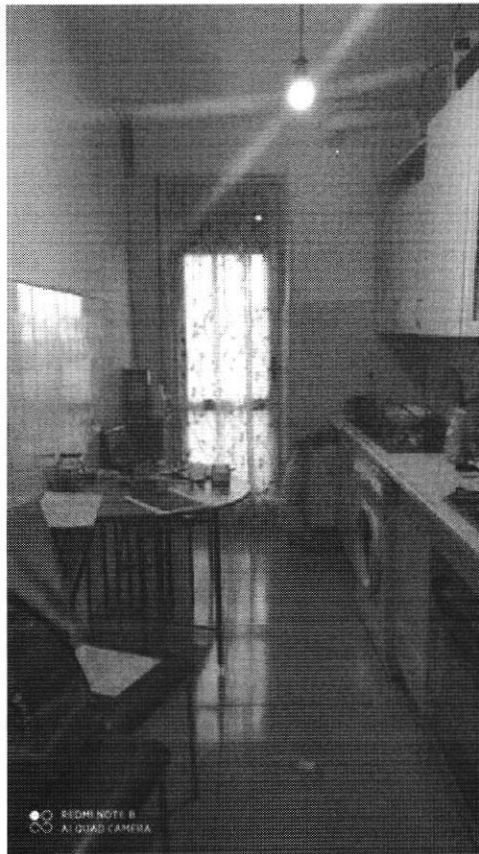
*Bagno*



*Locale soggiorno (adibito a seconda camera)*







*cucina semi-abitabile*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	★★★★★
esposizione:	molto buona	★★★★★
luminosità:	molto buona	★★★★★
panoramicità:	molto buona	★★★★★
impianti tecnici:	ottimo	★★★★★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★☆☆☆☆
servizi:	buono	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di due locali (soggiorno e camera seoparati) con doppio affaccio, cucina abitabile, ripostiglio separato, servizi e doppio balcone posto al primo piano di un complesso condominiale di dimensioni medio/grandi. L'immobile è in condizioni manutentive scarse, mantiene le caratteristiche e le finiture originarie in quanto non sono stati fatti interventi manutentivi dalla data dell'acquisto da parte degli attuali proprietari; si rilevano, inoltre, quadri di degrado importanti in alcuni angoli della cucina (con presenza di muffe) e nel bagno dove è visibile il massiccio





distaccamento dell'intonaco e della pittura sul plafone.

La disposizione interna dell'appartamento, risulta comunque organica e la superficie utile è di buona dimensione. I locali sono tutti separati tra loro e disimpegnati da un largo corridoio che funge anche da disimpegno di ingresso. La pavimentazione interna è in ceramica gres in tutto l'appartamento, nei locali bagno e cucina è presente anche il rivestimento delle pareti verticali sempre in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno verniciato (originali) con inserti in vetro e apertura a battente; il portoncino di ingresso ha serratura di sicurezza. I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro semplice (originali). L'appartamento è dotato di riscaldamento centralizzato con sistema di diffusione con caloriferi in ghisa in tutti i locali; i caloriferi sono dotati di termovalvole per l'abbattimento del consumo. L'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldabagno a gas ubicato in cucina (non dotato di libretto di manutenzione). E' dotato di audio-citofono con apertura a scatto dell'ingresso condominiale comune.

Il solaio di pertinenza è ubicato al sesto e ultimo piano (sottotetto). La copertura dello stabile, a doppia falda, garantisce, nella parte alta (colmo) l'accesso ai vani solaio da un corridoio comune. Il vano si sviluppa in lunghezza con l'imposta di cm. 80 sulla parete di fondo. Non è dotato di areazione naturale, è dotato di impianto elettrico.

Il complesso condominiale di dimensione medio/grande comprende tre vani scala di distribuzione, non è dotato di portineria, ha area cortiliva e pertinenziale di modesta dimensione; nel complesso risulta ben amministrato e frequentato.

## CLASSE ENERGETICA:

[501,35 KWh/mq anno KWh/m<sup>2</sup>/anno]

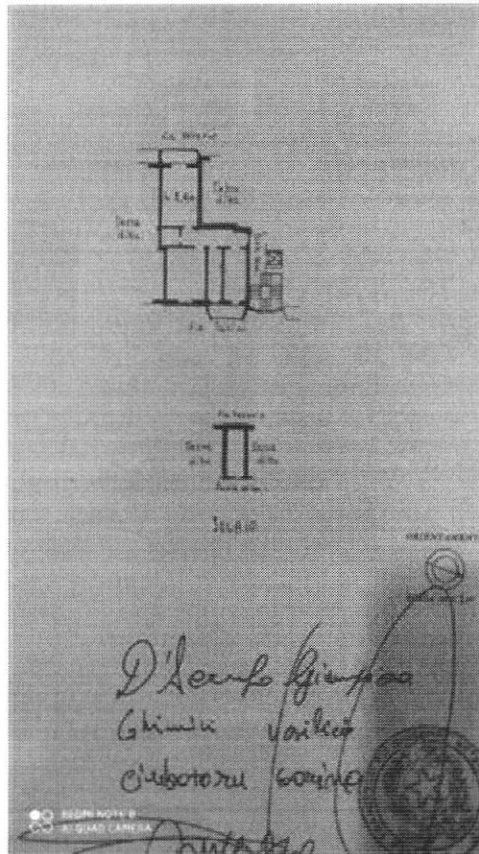
Certificazione APE N. 15077438/2020 registrata in data 10/08/2020

## CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale abitativa	72,00	x	100 %	=	72,00
Superficie commerciale balconi	4,60	x	50 %	=	2,30
<b>Totale:</b>	<b>76,60</b>				<b>74,30</b>





Planimetria catastale

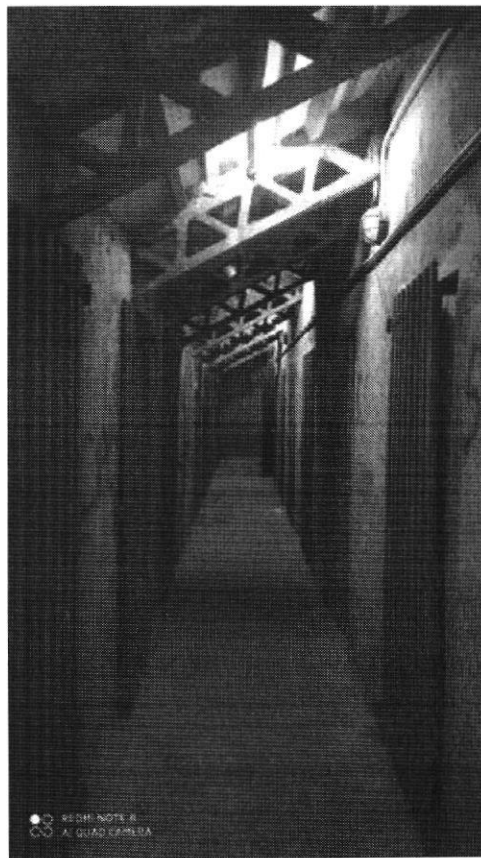
**ACCESSORI:**

**solaio**, composto da unico vano ad uso solaio, identificato con il numero 37.

Identificazione catastale: Il solaio non ha consistenza catastale e subalterno proprio; è riportato sulla scheda dell'appartamento in qualità di pertinenza (accessorio) dello stesso.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie commerciale solaio	5,50	x	30 %	=	1,65
<b>Totale:</b>	<b>5,50</b>				<b>1,65</b>





Vano ad uso solaio

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene eseguita con il metodo comparativo monoparametrico con riferimento alle condizioni autorizzative e manutentive del bene, al mercato locale e ai prezzi calmierati dei beni immobili definiti dal Borsino della Provincia di Monza e Brianza corrente.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Cinisello Balsamo è compreso in tutta la città tra 1.615 €/m<sup>2</sup> e 2.330 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 6 €/m<sup>2</sup> mese e 9,6 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.975 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 7% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.135 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 39% inferiore alla quotazione media provinciale (3.240 €/m<sup>2</sup>).

Le quotazioni a Cinisello Balsamo sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.250 €/m<sup>2</sup> e 2.475 €/m<sup>2</sup>. Si ritiene di applicare il valore medio per il comune differenziato lievemente in ragione delle condizioni manutentive del bene e della mancanza delle certificazioni impiantistiche.

Si precisa: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, 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. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta.

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

La presente stima è stata fatta "a vista" pertanto, qualsiasi problematica, non conformità o spesa extra di adeguamento che si dovesse presentare per il mancato rispetto delle Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) e riconducibile ad elementi/situazioni non riscontrabili "a vista" in fase di sopralluogo saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

Eventuali maggiori oneri sono ricompresi nella riduzione del valore a base d'asta.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,30	x	1.900,00	=	<b>141.170,00</b>
Valore superficie accessori:	1,65	x	1.900,00	=	<b>3.135,00</b>
					<b>144.305,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 144.305,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 144.305,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza e Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Immobiliare.it. locale, ed inoltre: Amministratore dello stabile - Studio Amministrazioni

#### 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	74,30	1,65	144.305,00	144.305,00



144.305,00 €

144.305,00 €

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: €. 144.305,00

**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: €. 144.305,00

data 15/01/2024

il tecnico incaricato  
Simona Antonella Villa

