



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

219/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Dott. Paolo Bonuomo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Francesco Nicola Scamuzzi

CF:SCMFNC71R07F918S

con studio in USMATE VELATE (MB) Via Donizetti 18/A

telefono: 0396794962

email: f.scamuzzi@virgilio.it

PEC: francesco.scamuzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 219/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CESANO MADERNO, Via G. Agnesi n. 39, della superficie commerciale di **111,35** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento ad uso abitazione in area di corte distribuito su due piani fuori terra: piano terra e piano primo collegati da scala interna, e costituito da 1 locale e servizi al piano terra, due locali e servizi al piano primo, con annessa area ad uso esclusivo al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di mt. 2,68 circa (P.T e P.1).

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 145 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetana Agnesi, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze da nord in senso orario, compresa l'area di pertinenza: cortile comune e proprietà di terzi, proprietà di terzi al mapp. 147, box autorimessa stessa proprietà e mapp. 292, proprietà di terzi e cortile comune.
Superficie catastale totale mq. 109; escluse aree scoperte mq. 109.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra e 0 interrati. Immobile costruito nel 2000.

B

Box singolo a CESANO MADERNO, Via G. Agnesi n. 39, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Box-autorimessa di tipo singolo posto al piano terra all'interno di un corpo di fabbrica destinato ad abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 2,70 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 145 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 53,50 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetana Agnesi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze da nord in senso orario: abitazione al sub 701, mapp. 147, mapp. 472, area ad uso esclusivo del sub 701.

Superficie catastale totale 17 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra e 0 interrati. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,35 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.005,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.000,00
Data di conclusione della relazione:	08/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** attiva, atto stipulato il 28/07/1999 a firma del Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 20128 di repertorio, iscritta il 18/07/2019 a Milano 2 ai nn. 17652, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: € 206.582,76.

Importo capitale: 103.291,38.

Iscrizione in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n.24840 del 05/08/1999

ipoteca **legale** attiva, emessa il 13/10/2023 a firma dell' Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 20089/6823 di repertorio, iscritta il 16/10/2023 a Milano 2 ai nn. 24353, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione.

Importo ipoteca: € 291.337,60.

Importo capitale: 145.668,80

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, notificato il 13/05/2025 dal Tribunale di Monza ai nn. 1290 di repertorio, trascritto il 02/07/2025 a Milano 2 ai nn. 95009/65416, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

- dotazioni condominiali: parti comuni come da codice civile
- cause in corso: nessuna
- presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno
- speciali vincoli storici o paesaggistici: nessuno.

.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/1998), stipulato il 03/02/1998 a firma del Notaio Claudio Malberti ai nn. 69794 di repertorio, registrato il 17/02/1998 a Milano ai nn. 2880 serie 2v, trascritto il 04/03/1998 a Milano 2 ai nn. 11241.

Acquisto da Boffi Umberto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia N. **79/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione con opere di adeguamento, presentata il 25/02/1997, concessione edilizia rilasciata il 30/10/1997 con il n. 217/97

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera cc n. 71 del 26/06/2025 in salvaguardia, l'immobile ricade in zona Tessuto di Impianto Tradizionale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 19 NTA vedere allegato "Estratti urbanistici"

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C n. 7 del 10/02/2014 vigente dal 18/06/2014, l'immobile ricade in zona Zona Residenziale di Ricomposizione (RR). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 36.2 NTA- IF = 0,80 mq/mq. Sc = 40%- vedere allegato "Estratti urbanistici"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza del certificato di agibilità, carenza del rapporto di aeroilluminazione nel soggiorno a causa della presenza del portico e altre difformità trattate nel capitolo "conformità urbanistica" (normativa di riferimento: Regolamento edilizio, Regolamento locale d'igiene).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA per agibilità, rimozioni/demolizioni/nuove opere, ripristini.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e diritti di segreteria per richiesta agibilità (stima): € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni.

Le spese indicate per la richiesta ed il rilascio del certificato di agibilità riguardano unicamente le spese tecniche per la redazione e deposito della pratica edilizia e non comprendono quelle che si rendessero necessarie per la conformizzazione impiantistica.

Le altre spese da prevedersi per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica sono indicate nel capitolo "conformità urbanistica".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Le difformità riscontrate sono costituite dalla trasformazione di un box in locale di abitazione; inoltre si sono riscontrate altezze dei locali differenti dall'approvato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**, mediante variazione catastale a seguito di regolarizzazione urbanistica ed edilizia.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e diritti catastali (stima): € 750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione (stima): 150 giorni.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: trasformazione di box-autorimessa in locale d'abitazione; realizzazione di portico, realizzazione di vano caldaia e di barbecue a struttura muraria e copertura,

mancato ribasso del soffitto nel locale disimpegno, mancata riduzione vano finestra nel locale disimpegno, realizzazione di soffitto piano anziché a falde (normativa di riferimento: PGT vigente, PGT adottato, L.R n. 12/05, DPR 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino secondo progetto approvato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per pratica edilizia, direzione lavori e diritti di segreteria (stima): € 5.000,00
- Opere edilizie, impiantistiche e di finitura+IVA (stima): € 20.000,00
- Sanzione per CILA in sanatoria: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 giorni (stima).

N.B.: La regolarizzazione non può avvenire con sanatoria urbanistica, la regolarizzazione può avvenire con la riduzione in pristino, e cioè con la conformizzazione alle prescrizioni della concessione edilizia: riconversione in box-autorimessa del locale cucina, demolizione del portico e del barbecue; rilocalizzazione della caldaia per il riscaldamento, ribasso del soffitto del locale disimpegno al piano primo, riduzione del vano finestra nel locale disimpegno. Relativamente alla conformazione del soffitto al piano primo (piano anziché a falde) si deve presentare una cila in sanatoria.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CESANO MADERNO VIA G.AGNESI 39

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CESANO MADERNO, Via G. Agnesi n. 39, della superficie commerciale di **111,35** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento ad uso abitazione in area di corte distribuito su due piani fuori terra: piano terra e piano primo collegati da scala interna, e costituito da 1 locale e servizi al piano terra, due locali e servizi al piano primo, con annessa area ad uso esclusivo al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di mt. 2,68 circa (P.T e P.1).

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 145 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetana Agnesi, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze da nord in senso orario, compresa l'area di pertinenza: cortile comune e proprietà di terzi, proprietà di terzi al mapp. 147, box autorimessa stessa proprietà e mapp. 292, proprietà di terzi e cortile comune.
Superficie catastale totale mq. 109; escluse aree scoperte mq. 109.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra e 0 interrati. Immobile costruito nel 2000.

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,7 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 7 km. circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,6 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La corte all'interno della quale è situata l'abitazione in oggetto è posta all'angolo fra la Via Gaetana Agnesi e la Via Rovereto, in zona periferica del Comune di Cesano Maderno (Binzago) ma poco distante dal Centro Cittadino.

L'abitazione è stata realizzata mediante la ristrutturazione e l'ampliamento di un originario fabbricato artigianale, in attuazione di una concessione edilizia rilasciata nell'anno 1997 che prevedeva, oltre all'abitazione, la realizzazione di un box, all'interno dello stesso corpo di fabbrica, avente accesso dall'area cortilizia ad uso esclusivo.

Attualmente il box risulta trasformato nel locale di abitazione ad uso cucina: tale trasformazione è stata realizzata in difformità della concessione edilizia ed in contrasto con la normativa urbanistica.

L'appartamento risulta attualmente costituito al piano terreno da un locale ad uso Ingresso/soggiorno/pranzo, un disimpegno con rampa di scala che porta al piano primo, un bagno/wc ed una cucina (da riconvertire in box-autorimessa); al piano primo da un locale ad uso disimpegno, una camera ed un bagno/wc.

Il locale del piano primo posto a nord è stato autorizzato come locale accessorio (disimpegno) ma viene utilizzato come locale d'abitazione: questo utilizzo non è ammesso ed il locale necessita di regolarizzazione secondo le prescrizioni della c.e. (v. capitolo sulle uniformità): la presente stima ne tiene conto come locale accessorio e non d'abitazione.

All'esterno, nell'area di pertinenza, è stato realizzato un porticato d'accesso avente struttura verticale e di copertura in legno a vista, nonché un vano caldaia ed un barbecue con uso cucina in struttura muraria: accessori non previsti nel progetto autorizzato i quali, ai sensi della normativa urbanistica vigente ed adottata, non possono essere autorizzati.

Struttura, copertura, componenti e finiture esterne, impianti e finiture interne sono di tipo civile medio di buona qualità, lo stato d'uso e manutenzione è più che buono.

All'abitazione è annessa un'area ad uso esclusivo sistemata a giardino.

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> a cordolo costruite in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura portante in laterizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> latero cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampa unica realizzate in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole di laterizio con coibentazione in pannelli termo isolanti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio con coibentazione in pannelli termoisolanti , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno + vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane a battente realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco civile o gesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno e vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet e ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> rettilinea conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> video conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> separata, la rete di smaltimento è realizzata tubi di pvc (nera) con recapito in fognatura comunale, conformità: conforme.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pluviali:</i> smaltimento con pozzo perdente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> fuoritraccia con alimentazione a metano conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione da acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in materiale non verificabile conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i> sottotraccia conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione a gas metano, i diffusori sono in termosifoni in ghisa, conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ingresso e soggiorno al piano terra



Cucina (ex box)



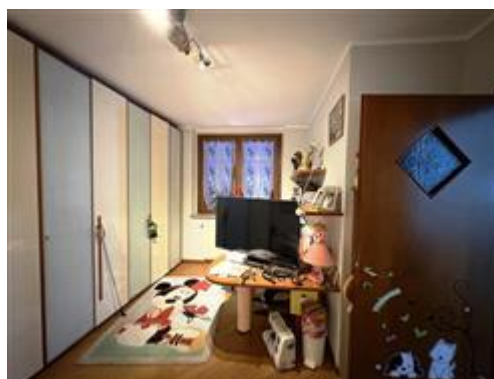
Bagno/wc



camera al piano primo (locale accessorio)



bagno/wc al piano primo



camera 2 al piano primo

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*

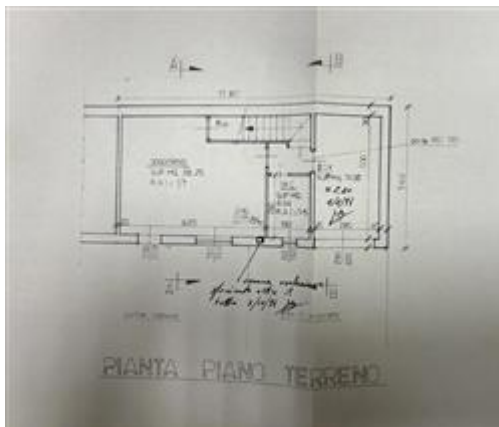
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali ad uso abitazione al piano terra	47,60	x	100 %	=	47,60
Locali di abitazione al piano primo	38,97	x	100 %	=	38,97
Locale accessorio al piano primo	27,11	x	70 %	=	18,98
Area ad uso esclusivo, giardino	58,00	x	10 %	=	5,80
Totale:	171,68				111,35



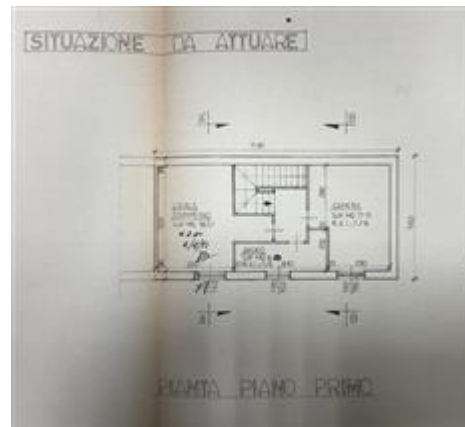
Planimetria catastale del piano terreno



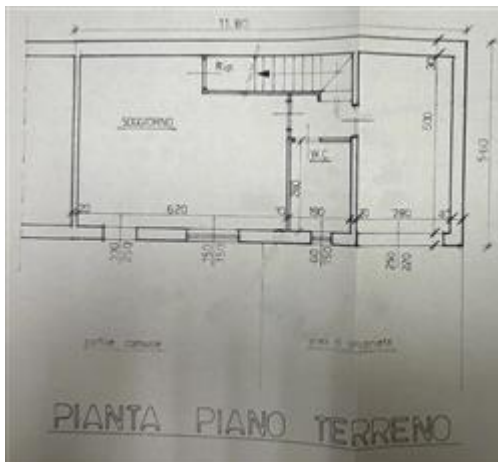
Planimetria catastale del piano primo



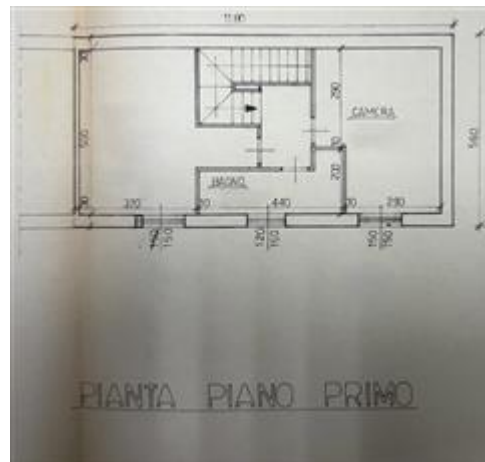
Pianta del piano terra approvata



Pianta del piano primo approvata



Pianta piano terra stato attuale



Pianta piano primo stato attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 111,35 x 1.300,00 = **144.755,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 144.755,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 144.755,00**

BENI IN CESANO MADERNO VIA G.AGNESI 39

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Box singolo a CESANO MADERNO, Via G. Agnesi n. 39, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Box-autorimessa di tipo singolo posto al piano terra all'interno di un corpo di fabbrica destinato ad abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 2,70 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 145 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 53,50 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetana Agnesi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura

dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario: abitazione al sub 701, mapp. 147, mapp. 472, area ad uso esclusivo del sub 701.

Superficie catastale totale 17 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra e 0 interrati. Immobile costruito nel 2000.



il box-autorimessa trasformato in locale d'abitazione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Seveso, Bovisio Masciago, Meda). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo Arese Borromeo, Antica parrocchia di Santo Stefano, Palazzo Arese Jacini, Parco delle Groane.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,7 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 7 km. circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,6 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale destinato a box autorimessa è posto al piano terra della palazzina d'abitazione con ingresso previsto dall'area ad uso esclusivo: in realtà tale locale è stato accorpato all'abitazione e trasformato ad uso cucina con tutte le caratteristiche edilizie, tecnologiche e di finitura degli altri locali d'abitazione.

Ovviamente il portone d'ingresso è stato sostituito da una porta finestra e la comunicazione con gli altri locali d'abitazione avviene direttamente mediante porta interna non di tipo REI.

Le dimensioni interne sono di circa mt. 2,80 x 5,00, con altezza pari a circa mt. 2,68.

Lo stato d'uso e manutenzione è buono.

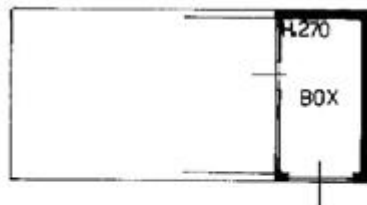
La trasformazione è stata eseguita in contrasto con la concessione edilizia e se ne prevede il ripristino allo stato autorizzato.

CONSISTENZA:

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

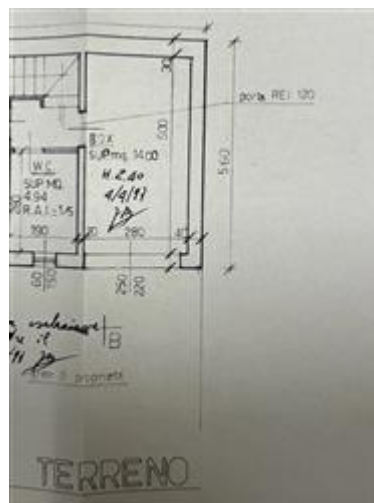
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box/cucina	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00



PIANTA PIANO TERRENO

planimetria catastale box



planimetria approvata box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	16.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 16.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima di tipo sintetico comparativo basata su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in zona ed adattati alla situazione specifica.

In positivo si è tenuto conto delle buone caratteristiche edilizie, della funzionalità distributiva e dimensionale dei locali d'abitazione, della più che buona condizione d'uso e manutenzione, dello stato di casa indipendente (da terra a cielo).

In negativo si è tenuto conto del minor valore commerciale che verrà ad assumere l'abitazione come conseguenza della rimozione del porticato d'ingresso e della riconversione box/cucina; si è altresì tenuto conto dell'onere che graverà in capo all'acquirente per l'attuazione della regolarizzazione e della posizione dell'immobile interamente interna alla corte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno, agenzie: Tempocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, borsinoimmobiliare.it, Listino dei Prezzi degli Immobili edito dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, ed inoltre: immobiliare.it

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	111,35	0,00	144.755,00	144.755,00
B	box singolo	18,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				160.755,00 €	160.755,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
onerosità conseguente alle opere ed ai tempi di regolarizzazione in capo all'acquirente (impegno personale, ritardo nella disponibilità del bene ecc)	-5.000,00
	5.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 28.750,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.005,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 5,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.000,00**

data 08/11/2025

il tecnico incaricato
Arch. Francesco Nicola Scamuzzi