



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

487/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro LONGOBARDI

CUSTODE:

Dott. Alessandro LAFRATTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Maurizio CERANA

CF:CRNMRZ68S22D286E

con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A

telefono: 0362330247

email: mail@studioexnovo.com

PEC: maurizio.cerana@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 487/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a CINISELLO BALSAMO Via Cilea 53, quartiere Borgomisto - Nigozza, della superficie commerciale di **111,10** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2.70 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 204 sub. 708** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Cilea n. 53, piano: Secondo,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: affaccio su cortile comune a sud: altra u.i.u. e vano scala comune ad ovest: affaccio su corsello boxes

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1993.

B

CANTINA a CINISELLO BALSAMO Via Cilea 53, quartiere Borgomisto - Nigozza , della superficie commerciale di **1,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.50 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 204 sub. 709** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 6,71 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Cilea n. 53, piano: Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni ad est: corridoio comune a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1993.

C

BOX SINGOLO a CINISELLO BALSAMO Via Cilea 53, quartiere Borgomisto - Nigozza, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 3.25 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 204 sub. 31** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Cilea n. 53, piano: Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: terrapieno a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello comune boxes

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232.244,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 232.244,00
Data di conclusione della relazione:	05/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 23/04/2021, con scadenza il 30/04/2025, registrato il 23/04/2021 a Vimercate ai nn. 001580 serie 3t - presenza opzione cedolare secca (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di €. 8.280,00.

Il contratto di locazione è riferimento solamente all'unità immobiliare identificata con il Fg. 10 Mapp. 204 sub. 5 (ora subalterni 708 e 709 - appartamento e cantina).

L'immobile viene locato parzialmente ammobiliato di cucina.

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 13/07/2007 a firma di Notaio Castello Andrea ai nn. 89339/32516 di repertorio, iscritta il 24/07/2007 a Milano 2 ai nn. 117607/32327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 2.740.000,00.

Importo capitale: € 1.370.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni .

La formalità è riferita solamente a Cinisello Balsamo, Fg. 10 Mapp. 204 subalterno 5

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 14/07/2009 a firma di Notaio Guidi Alberto ai nn. 53262/10657 di repertorio, iscritta il 16/07/2009 a Milano 2 ai nn. 89512/19053, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.500.000,00.

Importo capitale: € 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

La formalità è riferita solamente a Cinisello Balsamo, Fg. 10 Mapp. 204 subalterno 5

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 14/07/2009 a firma di Notaio Guidi Alberto ai nn. 53263/10658 di repertorio, iscritta il 16/07/2009 a Milano 2 ai nn. 89513/19054, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.500.000,00.

Importo capitale: € 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

La formalità è riferita solamente a Cinisello Balsamo, Fg. 10 Mapp. 204 subalterno 5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO stipulata il 18/09/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2685 di repertorio, trascritta il 28/09/2023 a Milano 2 ai nn. 128251/89596, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Cinisello Balsamo, Fg. 10 mapp. 204 sub. 31, 708, 709.

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:

€ 2.200,00

Millesimi condominiali:	41,89
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 124,43
Ulteriori avvertenze:	

Condominio amministrato da: STUDIO FERRE' - Via Monte Nero n. 55, Cinisello Balsamo - Tel. 02.6120753

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduto il 08.10.2010 (dal 06/07/2011), registrato il 06/07/2011 a Milano 2 ai nn. 2841 vol. 9990, trascritto il 10/08/2011 a Milano 2 ai nn. 98329/58074.

Grava tra altri beni anche su: Cinisello Balsamo. Fg. 10 Mapp. 31 sub. 5 (ora 708 e 709) e sub. 31.

Atto pubblico notarile di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Notaio Dottor Roberto Banone del 16.11.2010 rep. 9156/20654 trascritto a Milano 2 il 10.06.2025 al nn. 81428/56147.

Verbale d'inventario di eredità del 11.02.2011 rep. 91853 racc. 20843 registrato il 15.02.2011 a Milano 3 n. 3461 serie 1T.

*** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di alloggio (dal 21/07/1984 fino al 14/07/1997), con atto stipulato il 21/07/1984 a firma di Notaio Paolo Setti ai nn. 5975 di repertorio, registrato il 02/08/1984 a Milano ai nn. 52815 serie 2v, trascritto il 07/08/1984 a Milano 2 ai nn. 62165/50440.

Il titolo è riferito solamente a Cinisello Balsamo. Fg. 10 Mapp. 31 sub. 5 (ora 708 e 709) e sub. 31.

Patti e condizioni indicate nell'atto sopra citato.

Convenzione di separazione di beni del 26.04.1995 rep. 53538/3482 registrato a Busto Arsizio del 12.02.1995 n. 1245 serie 1.

*Con atto Notaio Enrico Chiodi Daelli del 09.10.1980 n. 18264/3191 rep. registrato a Milano il 24.10.1980 n. 2489 serie H e trascritto a Milano 2 il 22.10.1981 al n. 60081 il *** DATO OSCURATO ***. ebbe a concedere alla *** DATO OSCURATO *** con effetto reale dalla data di acquisizione del terreno dal parte del *** DATO OSCURATO *** medesimo e sotto condizione sospensiva dell'acquisizione stessa il diritto di proprietà dell'area in Comune di Cinisello Balsamo ai Mappali 9 e 8 parte del Foglio 10 (attualmente mappale 204). che in detto atto venne espressamente convenuto che gli edifici realizzandi della Cooperativa sarebbero stati ceduti in proprietà a persone aventi i requisiti di cui all'art. 8 dell'atto medesimo.*

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 14/07/1997 fino al 06/07/2011), con atto stipulato

il 14/07/1997 a firma di Notaio Traspadini Dr. Marco ai nn. 1628/783 di repertorio, registrato il 22/07/1997 a Milano ai nn. 16765 serie 2v, trascritto il 24/07/1997 a Milano 2 ai nn. 56365/40991. Grava tra altri beni anche su: Cinisello Balsamo. Fg. 10 Mapp. 31 sub. 5 (ora 708 e 709) e sub. 31

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per esecuzione lavori edili N. 312/78,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale, presentata il 04/08/1978, rilasciata il 16/06/1980 con il n. 312 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Cinisello Balsamo, Via Cilea Comprensorio CI/1.

*Convenzione ai sensi dell'art. 35 - 11 comma della legge 22.10.1971 n. 865 fra il Comune di Cinisello Balsamo - il *** DATO OSCURATO *** e la *** DATO OSCURATO *** per la cessione in proprietà di un'area inclusa nel vigente piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del Comune di Cinisello Balsamo - Lotto CI/1 del 09.10.1980 rep. 18264 racc. 3191 registrata Milano il 24.10.1980 n. 24839 serie H.*

Concessione edilizia per l'esecuzione lavori edili N. 312/78 var.,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante per la costruzione di edificio residenziale, presentata il 21/07/1982, rilasciata il 01/12/1984 con il n. 312 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Cinisello Balsamo, Via Cilea Comprensorio CI/1.

Comunicazione di ultimazione lavori del 29.03.1982 n 724.

La domanda di abitabilità è stata presentata il 03.04.1989 n. 20625 ed è stata rilasciata il 30.11.1993.

Condono edilizio N. 4/87,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione dello stabile eseguita in modo difforme dal progetto approvato e dai punti fissi rilasciati, presentata il 05/01/1987 con il n. 011076108 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Cinisello Balsamo, Via Cilea n. 53-55

Comunicazione di inizio lavori asseverata N. 631/2021,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di manutenzione straordinaria - opere esterne sul fabbricato con installazione di cappotto termico sulle facciate e manto di copertura in pannelli sandwich. Interventi ricadenti negli incentivi statali previsti dalla Legge del 17.01.2020 e s.m.i. - Superbonus 110% per interventi di efficienza energetica, presentata il 13/07/2021 con il n. 55794 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Cinisello Balsamo, Via Cilea n. 53 - 55.

Comunicazione di inizio lavori asseverata N. 666/2022,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla CILA n. 631/21 del 13.07.2021, presentata il 26/07/2022 con il n. 60377 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Cinisello Balsamo, Via Cilea n. 53 - 55.

Comunicazione di fine lavori del 27.09.2022 n. 75650

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione delle cantine al piano cantinato
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per la regolarizzazione del piano cantina andrà coinvolto l'intero condominio. Nella determinazione del valore degli immobili si è già tenuto delle spese da sostenere per le difformità da sanare

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

Questa situazione è riferita solamente a Cinisello Balsamo, fg. 10 Mapp. 204 sub. 709

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria del box non è indicato il piano e l'altezza utile interna dell'unità immobiliare

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €500,00
- Oneri catastali: €70,00

Questa situazione è riferita solamente a Cinisello Balsamo, fg. 10 Mapp. 204 sub. 31

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA CILEA 53, QUARTIERE BORGOMISTO - NIGOZZA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a CINISELLO BALSAMO Via Cilea 53, quartiere Borgomisto - Nigozza, della superficie commerciale di **111,10** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2.70 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 204 sub. 708** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Cilea n. 53, piano: Secondo,

- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: affaccio su cortile comune a sud: altra u.i.u. e vano scala comune ad ovest: affaccio su corsello boxes

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1993.

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 sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

tangenziale	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:

Appartamento posto al piano secondo individuato con il numero 6 e composto da: cucina, soggiorno, tre camere da letto, doppi servizi igienici, ripostiglio e disimpegni oltre balcone.

L'unità è inserita nel condominio "Isolabella" costruito in edilizia economico-popolare di sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Posto in una zona del Comune di Cinisello Balsamo denominato "Borgomisto-Nogozza" ha ingresso dalla Via Francesco Cilea attraverso gli enti comuni.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni condominiali.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta singola e doppia a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro; legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica; parquet nelle camere

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

nella media 

rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: video

nella media 

termico: autonomo con caldaia esterna con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni

nella media 

elettrico: sottotraccia e con cavi a vista



CLASSE ENERGETICA:



[115.96 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1507700151222 registrata in data 13/10/2022

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (s.u. mq. circa 91,00)	109,00	x	100 %	=	109,00
Balcone (mq. circa)	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	116,00				111,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.400,00

Agenzia del territorio - quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.950,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 111,10 x 2.100,00 = **233.310,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per lo stato di occupazione	-23.331,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 209.979,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 209.979,00**

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA CILEA 53, QUARTIERE BORGOMISTO - NIGOZZA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

CANTINA a CINISELLO BALSAMO Via Cilea 53, quartiere Borgomisto - Nigozza , della superficie commerciale di **1,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.50 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 204 sub. 709** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 6,71 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Cilea n. 53, piano: Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni ad est: corridoio comune a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1993.

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 sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

spazi verde

nella media 

campo da calcio

nella media 

palestra

nella media 

supermercato

nella media 

COLLEGAMENTI

tangenziale

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:

Vano cantina posto al piano interrato e composto da un unico vano.

L'unità è inserita in un condominio costruito in edilizia economico-popolare di sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Posto in una zona centrale del Comune di Cinisello Balsamo ha ingresso dalla Via Francesco Cilea attraverso gli enti comuni.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni condominiali.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta singola a battente
realizzato in ferro

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di
cemento

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista



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
Cantina (s.u. mq. circa 5,00)	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	6,00				1,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,50 x 2.100,00 = **3.150,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per lo stato di occupazione	-315,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 2.835,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.835,00

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA CILEA 53, QUARTIERE BORGOMISTO - NIGOZZA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

BOX SINGOLO a CINISELLO BALSAMO Via Cilea 53, quartiere Borgomisto - Nigozza, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 3.25 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 204 sub. 31** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 49,89 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Cilea n. 53, piano: Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: terrapieno a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello comune boxes

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1993.

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 sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
spazi verde
campo da calcio
palestra
supermercato

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

COLLEGAMENTI

tangenziale

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:


Box singolo posto al piano interrato e composto da un unico vano. Il corsello di accesso ai box è a cielo aperto.


L'unità è inserita in un condominio costruito in edilizia economico-popolare di sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Posto in una zona del Comune di Cinisello Balsamo denominato "Borgomisto-Nogozza" ha ingresso carraio dalla Via Francesco Cilea attraverso gli enti comuni.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni condominiali.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante realizzato in ferro al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista 

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 singolo (s.u. mq. circa 14,00)	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 20.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 20.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: 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. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Milano, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	111,10	0,00	209.979,00	209.979,00
B	cantina	1,50	0,00	2.835,00	2.835,00

C	box singolo	15,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				232.814,00 €	232.814,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 232.244,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 232.244,00**

data 05/12/2025

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA