



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

dott.ssa Elena Quadrio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Oriano Fabrizio Durante

CF:DRNRFB67T03F839K

con studio in PADERNO DUGNANO (MI) Via Sant'Ambrogio n.11

telefono: 0299045291

email: durante@officinaprogettazione.it

PEC: oriano.durante@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CINISELLO BALSAMO via Pellizza da Volpedo 95, della superficie commerciale di **47,90** mq per la quota di:

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

APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, POSTO AL SECONDO PIANO, COMPOSTO DA DUE LOCALI E SERVIZI, CON RELATIVO VANO DI CANTINA POSTO AL PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - S1, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 168 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: via Pellizza da Volpedo 95, piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 09/11/2009 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 173176 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 94988.1/2009 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 10/11/2009
Coerenze: dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi, via Pellizza da Volpedo; della cantina: corridoio comune, cantina di terzi, via Pellizza da Volpedo, proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

A.1 **cantina**, composto da unico vano ad uso deposito, identificato con il numero 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,06 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.720,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.720,00
Data di conclusione della relazione:	23/02/2026

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, stipulata il 09/11/2009 a firma di notaio Enrico Chiodi Daelli ai nn. 173177/36686 di repertorio, iscritta il 10/11/2009 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 150543/30369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 236.000,00.

Importo capitale: € 118.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO, stipulata il 31/12/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 14968 di repertorio, trascritta il 24/01/2018 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 9184/5910, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

PIGNORAMENTO, stipulata il 22/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 1048 di repertorio, trascritta il 26/02/2024 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 22945/16512, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 1.464,29
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.823,38
Ulteriori avvertenze:	

Si evidenzia che quanto non versato, così come da dichiarazione dell'amministratore di condominio pro-tempore, è relativo a pregresse pratiche in corte d'appello, come si evince dal prospetto allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/2009), con atto stipulato il 09/11/2009 a firma di notaio Enrico Chiodi Daelli ai nn. 173176/36685 di repertorio, trascritto il 10/11/2009 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 150542/94988

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 09/11/2009), con atto stipulato il 05/10/2001 a firma di notaio Maria Borlone ai nn. 43935 di repertorio, trascritto il 25/10/2001 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 114635/71960

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 524/1961** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di casa di abitazione, presentata il 27/09/1961, rilasciata il 12/12/1961 con il n. 524/1961 di protocollo, agibilità del 17/04/1964 con il n. 458/1962 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 48 del 24.10.2013 e s.m.i. Pubblicazione sul BURL n. 10 del 05.03.2014, serie Avvisi e Concorsi., l'immobile ricade in zona TCR 2 - tessuti consolidati residenziali di medio-alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 25 delle Disposizioni di Attuazione contenute nel Piano delle Regole

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 48 del 24.10.2013 e s.m.i. Pubblicazione sul BURL n. 10 del 05.03.2014, serie Avvisi e Concorsi., l'immobile ricade in zona corridoio di salvaguardia urbanistica Linea Metropolitana M5. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art 13.8 delle Disposizioni comuni al PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU riscontrava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e l'allegato grafico all'ultima concessione edilizia. In

particolare il CTU verificava una non conformità nella distribuzione interna dei locali. Il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico di seguito riportato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- costo professionista per redazione e presentazione pratica in sanatoria: €1.500,00
- sanzione amministrativa determinata dal DPR 380/2001: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano secondo, identificato al foglio 32 particella 168 subalterno 23



Confronto tra stato dei luoghi rilevato e la planimetria allegata all'ultima concessione edilizia

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU rilevava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e l'allegato grafico all'ultima concessione edilizia. In particolare il CTU riscontrava una differente conformazione del piano cantinato rispetto a quanto realizzato. Tale difformità è pertanto da ritenersi di tipo condominiale, il cui iter di sanatoria dovrà essere valutato nel suo insieme.

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

Costi di regolarizzazione:

- costo professionista per redazione e presentazione sanatoria (da suddividersi tra i condomini)
- sanzione amministrativa da determinarsi in base al DPR 380/2001 dal tecnico comunale

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a piano cantinato dell'edificio condominiale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU riscontrava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale. In particolare il CTU riscontrava una differente distribuzione dei locali e una differente altezza di interpiano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la legittimazione degli interventi di cui al paragrafo inerente la conformità edilizia, presentazione di DOCFA all'Agenzia delle Entrate per aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- costo professionista per redazione e presentazione di DOCFA: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



■ COSTRUITO RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE
■ DEMOLITO RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE
DIFFORMITÀ CATASTALE

Confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA PELLIZZA DA VOLPEDO 95

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINISELLO BALSAMO via Pellizza da Volpedo 95, della superficie commerciale di **47,90** mq per la quota di:

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

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

APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, POSTO AL SECONDO PIANO, COMPOSTO DA DUE LOCALI E SERVIZI, CON RELATIVO VANO DI CANTINA POSTO AL PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - S1, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

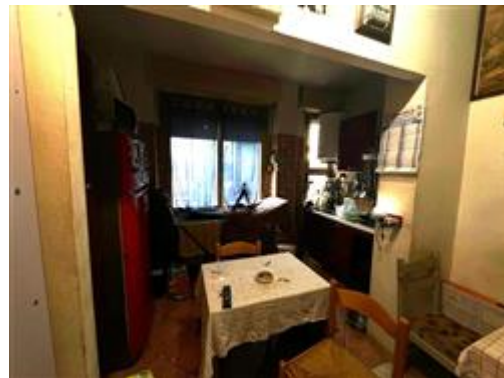
- foglio 32 particella 168 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: via Pellizza da Volpedo 95, piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 09/11/2009 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 173176 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 94988.1/2009 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 10/11/2009

Coerenze: dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi, via Pellizza da Volpedo; della cantina: corridoio comune, cantina di terzi, via Pellizza da Volpedo, proprietà di terzi.

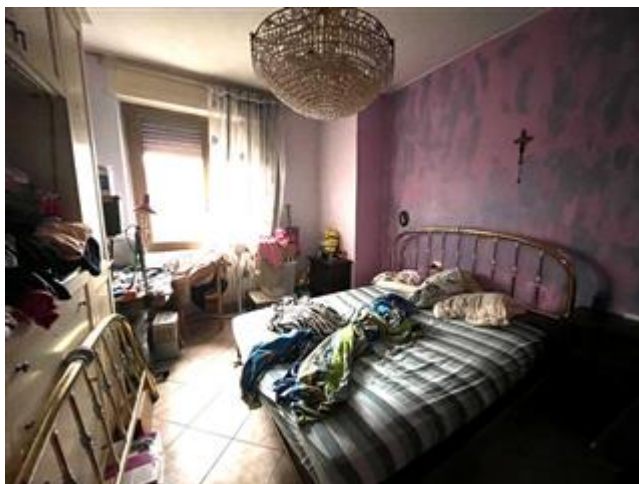
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.



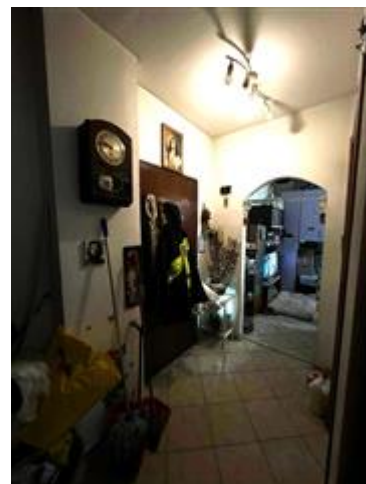
Particolare interno: soggiorno



Particolare interno: cottura



Particolare interno: camera da letto



Particolare interno: ingresso



Particolare interno interno: ingresso con ripostiglio aperto



Particolare interno: bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno edificio

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
supermercato



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 100 mt



autostrada distante 500 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 700 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 2,30 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,30 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un condominio costruito negli anni 60, in zona periferica ed in prossimità delle principali arterie di comunicazione. Il fabbricato presenta uno stato di conservazione e di manutenzione discreto con finiture di tipo economico risalenti all'epoca di costruzione. L'appartamento si trova al piano secondo con ascensore e si compone di ingresso, soggiorno con cottura, bagno, camera da letto e ripostiglio aperto sull'ingresso. Le finiture sono economiche e lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è scarso e necessita di opere di manutenzione. Completa l'abitazione un vano cantina ad uso deposito posto al piano seminterrato.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in non blindato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno, cucina realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta singola a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> senza video	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> centralizzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso	5,30	x	100 %	=	5,30
ripostiglio	2,40	x	100 %	=	2,40
soggiorno con cottura	19,90	x	100 %	=	19,90
bagno	5,50	x	100 %	=	5,50
camera	14,80	x	100 %	=	14,80
Totale:	47,90				47,90



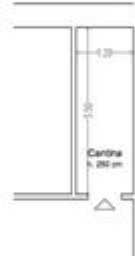
STATO RILEVATO

Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: appartamento al piano secondo

ACCESSORI:

cantina, composto da unico vano ad uso deposito, identificato con il numero 5.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	5,30	x	20 %	=	1,06
Totale:	5,30				1,06



STATO RILEVATO

Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: cantina al piano seminterrato



Particolare interno: cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: casa.it - Tecnocasa

Descrizione: bilocale al piano terzo, ristrutturato, con cucina separata, doppio affaccio con balcone e vano cantina

Indirizzo: via Pellizza da Volpedo 95, Cinisello Balsamo

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 179.000,00 pari a 2.753,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it - Casa & Consulting

Descrizione: bilocale posto al piano primo e cantina, in buono stato ma con finiture datate

Indirizzo: via Pellizza da Volpedo 93, Cinisello Balsamo

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 2.180,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it - ProfessioneCasa

Descrizione: bilocale ristrutturato al piano primo, con cantina

Indirizzo: via Pellizza da Volpedo snc, Cinisello Balsamo

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 3.125,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si sono tenute in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, il contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione all'interno dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	47,90	x	2.000,00	=	95.800,00
Valore superficie accessori:	1,06	x	2.000,00	=	2.120,00
					<hr/> 97.920,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 97.920,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: Tecnocasa, Tempocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsa immobiliare di Milano e provincia edito dall'azienda speciale della Camera di Commercio di Milano

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	47,90	1,06	97.920,00	97.920,00
				97.920,00 €	97.920,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.720,00**

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: **€. 94.720,00**

data 23/02/2026

il tecnico incaricato
Oriano Fabrizio Durante