



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

263/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Dott. Paolo Bonuomo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/11/2025

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 263/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CINISELLO BALSAMO, Viale Romagna n. 31/A, della superficie commerciale di **32,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento ad uso abitazione posto al nono piano di un fabbricato condominiale e composto da un locale, cucinotto, balcone e servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 9, ha un'altezza interna di mt. 2,76 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 65 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Viale Romagna n 31/A , piano: 9, 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: scala e ballatoio comuni, prospetto su cortile comune, appartamento di altra proprietà su due lati, enti comuni.

Superficie catastale totale mq 33; escluse aree scoperte mq 32.

L'intero edificio sviluppa 16 piani, di cui 15 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1965.

B

Box singolo a CINISELLO BALSAMO, Via Molise n. 11, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 90 anni, di cui 66 restanti.

Box-autorimessa di tipo singolo posto al piano primo interrato di un fabbricato destinato ad autorimesse, vincolato con vincolo pertinenziale all'appartamento (identificato al fg.36 particella 65 sub 54) oggetto delle presente procedura esecutiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt 2,38 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 328 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: Viale Romagna, piano: S1, 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: box sub. 19 di altra proprietà, terrapieno proprietà di terzi su due lati, corsello comune di manovra e accesso. Superficie catastale totale mq 16.

L'intero edificio sviluppa 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,87 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.341,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione urbanistica per l'assegnazione in diritto di superficie dei box-autorimessa, stipulata il 12/10/2001 a firma del Notaio Paolo Lovisetti ai nn. 262833/30713 di repertorio, trascritta il 06/11/2001 a Milano 2 ai nn. 75134 r.p., a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita solamente al Fabbricato ad uso autorimessa in Via Molise n. 11

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 14/11/2018 a Milano 2 ai nn. 143529/94120, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili

pignoramento, notificato il 08/06/2025 dal Tribunale di Monza ai nn. 1373 di repertorio, trascritto il 17/06/2025 a Milano 2 ai nn. 85475/58981, a favore del *** 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:	€. 2.029,68
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 715,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 15.185,02
Millesimi condominiali:	8,59

Ulteriori avvertenze:

I dati sulle spese condominiali precedenti riguardano l'appartamento.

I dati delle spese condominiali che riguardano il box autorimessa sono i seguenti:

- spese condominiali ordinarie annuali: € 256,00
- spese insolute ad oggi : € 8.881,71
- millesimi: 10,59

dotazioni condominiali: parti comuni come da codice civile, portineria/custode
cause in corso: nessuna

presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno

speciali vincoli storici o paesaggistici. NESSUNO

N.B. :

L'acquisto del box-autorimessa è soggetto all'applicazione delle norme contenute nella convenzione stipulata fra il Comune di Cinisello Balsamo e la Cooperativa Sigla soc. coop a r.l con atto del Notaio Paolo Loviseti in data 12/10/2001 rep. 262833/30713, trascritto a Milano 2 il 6 novembre 2001 al n. 75134 del registro particolare per la cessione in diritto di superficie dell'area su cui sono stati edificati i box-autorimessa; in particolare si segnala il vincolo di pertinenzialità fra appartamento in oggetto e l'autorimessa, il trasferimento della proprietà possibile solo a soggetti aventi i requisiti previsti dalla convenzione ed al prezzo stabilito dal piano economico finanziario (a titolo di esempio, il prezzo del box stabilito a settembre 2015 in € 15.087,25 - Vedere allegato "C" all'atto di provenienza - che, per successive vendite, dovrà essere rivalutato in base all'aumento dell'indice del costo di costruzione e deprezzato in base all'età dell'edificio - Vedere convenzione allegata -).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita (dal 15/01/2016), stipulato il 15/01/2016 a firma del Notaio Giacomo Ridella ai nn. 874/815 di repertorio, trascritto il 01/02/2016 a Milano 2 ai nn. 9077/5729.

Il titolo è riferito all' appartamento per la piena proprietà ed al box-autorimessa per la proprietà superficiaria.

Acquisto da Bonadeo Giampiero.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 15/01/2016), stipulato il 09/11/1993 a firma del Notaio Francesco Lacchi ai nn. 24220/5572 di repertorio, trascritto il 12/11/1993 a Milano 2 ai nn. 56148 r.p.

Il titolo è riferito solamente all'appartamento: acquisto da Poddighe Franco nato a Lanusei il 02/06/1950 e Laudadio Silvana nata a San Severo il 21/2/1955 **proprietari da oltre il ventennio.**

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza atto di concessione di diritto di superficie stipulato dal Notaio Paolo Lovisetti di Milano in data 12/10/2001 rep. n. 262833/30713 trascritto a Milano 2 in data 6 novembre 2001 al n. 75134 del registro particolare.

Il titolo è riferito solamente all'area in cui è stata edificata l'autorimessa.

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa (dal 21/02/2007 fino al 15/01/2016), con atto stipulato il 21/02/2007 a firma di Notaio Paolo Lovisetti ai nn. 287.921/43.103 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano 2 ai nn. 42557/22733.

Il titolo è riferito solamente a proprietà superficiaria del box-autorimessa.

Assegnazione da Cooperativa Sigla Soc. Coop. a rl

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia e Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **62/62**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Costruzione di fabbricati di abitazione con autoriessa sotterranea, presentata il 01/02/1962, rilasciata il 09/05/1962, agibilità del 13/05/1965.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato d'Abitazione

Concessione edilizia N. **705/01** e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Realizzazione di autorimessa interrata nel programma urbano parcheggi Area 10, presentata il 04/12/2001 con il n. 42941 di protocollo, rilasciata il 08/10/2002.

Permesso di Costruire in variante presentata il 29/07/2003 e rilasciata in data 01/12/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, approvato con delibera CC n. 48 del 24/10/2013 vigente dal 05/03/2014 e successive varianti, l'immobile ricade in zona TCR0 -Tessuti consolidati residenziali interni agli Ambiti di Progetto Strategico.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 23 NTA - vedere allegato "Estratti urbanistici".

L'autorimessa ricade in area pubblica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura della porta di accesso al bagno dall'ingresso/disimpegno e riapertura della stessa direttamente dal locale principale (normativa di riferimento: regolamento locale d'igiene, regolamento edilizio).

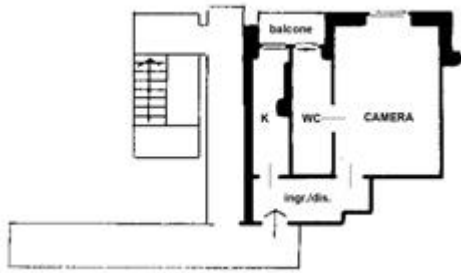
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dei luoghi allo stato autorizzato.

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

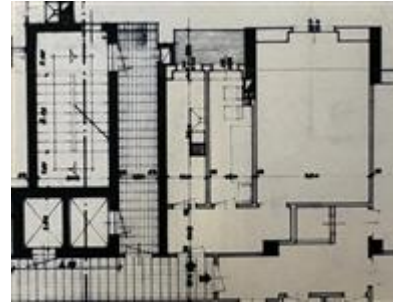
Costi di regolarizzazione:

- opere edilizie-impiantistiche (stima): € 7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



STATO DI FATTO



STATO AUTORIZZATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: posizionamento della porta di accesso al bagno attualmente difforme da quello riportato nella planimetria catastale; vi è anche una (lieve) difformità del posizionamento della porta del bagno tra la planimetria catastale e quella autorizzata.

La regolarizzazione catastale può essere ottenuta a seguito di quella edilizia-urbanistica con il ripristino dei luoghi allo stato autorizzato; appare anche opportuno far eseguire una pratica di variazione catastale con aggiornamento della relativa planimetria al fine di allineare il posizionamento della porta di accesso al bagno a quanto riportato nella planimetria autorizzata.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: spese tecniche e diritti catastali (stima): € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA AUTORIZZATA



STATO ATTUALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura della porta di accesso al bagno dall'ingresso/disimpegno e riapertura della stessa direttamente dal locale principale (normativa di riferimento: PGT, L.R n 12/05, DPR 380/01).

La regolarizzazione urbanistica avviene automaticamente a seguito di quella edilizia mediante ripristino dei luoghi allo stato autorizzato.

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

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIALE ROMAGNA 31/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CINISELLO BALSAMO, Viale Romagna n. 31/A, della superficie commerciale di **32,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento ad uso abitazione posto al nono piano di un fabbricato condominiale e composto da un locale, cucinotto, balcone e servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 9, ha un'altezza interna di mt. 2,76 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 65 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Viale Romagna n 31/A , piano: 9, intestato a *** DATO OSCURATO *** , dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati superficie.

Coerenze da nord in senso orario: scala e ballatoio comuni, prospetto su cortile comune, appartamento di altra proprietà su due lati, enti comuni.

Superficie catastale totale mq 33; escluse aree scoperte mq 32.

L'intero edificio sviluppa 16 piani, di cui 15 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1965.



Vista del complesso condominiale da Viale Romagna



Vista del fabbricato condominiale



Ballatoio comune d'ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona Parco Nord - Viale Fulvio Testi, in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area prevalentemente residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano Sesto San Giovanni). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km. circa	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,3 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,2 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 1,2 km circa	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento fa parte di un importante complesso condominiale con palazzi che si elevano per 15 piani fuori terra e densamente abitato, posto in zona Parco Nord Milano - Viale Fulvio Testi molto ben servita da infrastrutture viarie e di trasporto, servizi pubblici e privati, centri commerciali ecc., e non distante dal centro cittadino.

L'edificio condominiale, edificato nel 1965, si presenta in discrete condizioni d'uso e manutenzione.

All'appartamento si accede da un vano scala comune dotato di doppio ascensore con ballatoio di distribuzione che serve 5/6 appartamenti per piano.

L'appartamento si compone di un corridoio d'ingresso, un cucinotto, un bagno/wc, una camera, un balcone di servizio per bagno e cucinotto.

L'appartamento è di tipo monolocale con separato un vano ad uso cucina che potrebbe essere sfruttato meglio se posto in adiacenza alla camera.

Componenti edilizi, impianti e finiture interne sono di tipo civile medio economico in fase di obsolescenza; l'appartamento è disabitato, lo stato d'uso e manutenzione è appena sufficiente.

All'appartamento è annesso, con vincolo di pertinenzialità, un box-autorimessa posto in altro fabbricato.

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> tipologia non verificabile costruite in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costituite da muri in c.a e pilastri in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> latero-cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a doppia rampa realizzate in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> piana costruita in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite a cassavuota in laterizio con coibentazione inesistente, il rivestimento è realizzato in klinker ed intonaco cementizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno e vetrocamera semplice	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle avvolgibili realizzate in pvc	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati con intonaco civile o gesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato con piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> rettilinea conformità: conforme. l'appartamento è disabitato e non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> a fune, conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio, conformità: conforme. l'appartamento è disabitato e non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme. Obsoleto l'appartamento è disabitato e non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> separata, la rete di smaltimento è realizzata in tubi di PVC con recapito in fognatura comunale, conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> fuoritraccia con alimentazione a metano, conformità: conforme. l'appartamento è disabitato e non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottotraccia con alimentazione in da acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in materiale non verificabile, conformità: conforme.

nella media 

Boiler elettrico per l'acqua calda

l'appartamento è disabitato e non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti.

termico: centralizzato con alimentazione a gas metano, i diffusori sono in termosifoni in ghisa, conformità: manca la valvola termostatica sui termosifoni

nella media 



Ingresso all'appartamento



Corridoio/disimpegno



Cucinotto



Bagno/wc



Camera



Vista panoramica dal balcone

CLASSE ENERGETICA:



[168,72 KWh/m²/anno]

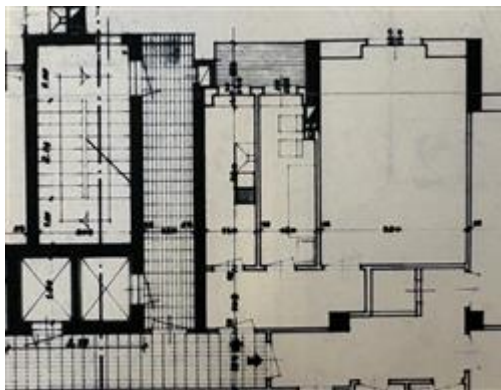
Certificazione APE N. 15077-000981/15 registrata in data 04/11/2015

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*

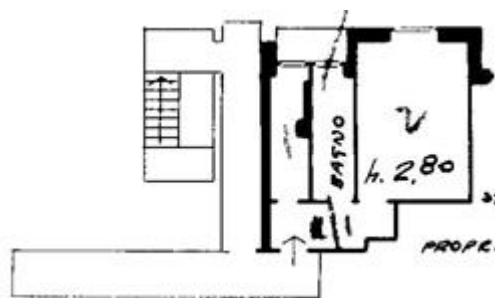
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali d'abitazione	32,30	x	100 %	=	32,30
Balcone	1,90	x	30 %	=	0,57
Totale:	34,20				32,87



PLANIMETRIA DELLO STATO AUTORIZZATO



PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE



PLANIMETRIA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,87 x 2.500,00 = **82.175,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.175,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.175,00**

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIALE ROMAGNA 31/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Box singolo a CINISELLO BALSAMO, Via Molise n. 11, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (***** DATO OSCURATO *****) per 90 anni, di cui 66 restanti.

Box-autorimessa di tipo singolo posto al piano primo interrato di un fabbricato destinato ad autorimesse, vincolato con vincolo pertinenziale all'appartamento (identificato al fg.36 particella 65 sub 54) oggetto delle presente procedura esecutiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt 2,38 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 328 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: Viale Romagna, piano: S1, 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: box sub. 19 di altra proprietà, terrapieno proprietà di terzi su due lati, corsello comune di manovra e accesso. Superficie catastale totale mq 16.

L'intero edificio sviluppa 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2003.



fabbricato d'accesso all'autorimessa sotterranea dotato di scale ed ascensore



sbarco al piano autorimessa



corsello comune per manivra ed accesso



il box-autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona Parco Nord - Viale Fulvio Testi, in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area prevalentemente residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano Sesto San Giovanni). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
 scuola per l'infanzia
 scuola elementare
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 municipio
 farmacie
 negozi al dettaglio
 ospedale
 supermercato
 centro commerciale
 biblioteca
 centro sportivo
 campo da tennis
 campo da calcio
 palestra
 palazzetto dello sport



piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km. circa	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,3 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,2 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 1,2 km circa	al di sopra della 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 fabbricato ad uso autorimessa si sviluppa su due piani interrati collegati da rampa circolare carraia e da ascensore idoneo per disabili in carrozzina; è stato costruito su area comunale concessa in diritto di superficie. L'autorimessa interrata sorge in Via Molise n. 11, a poca distanza dal civico n. 31/A di Viale Romagna, il box identificato al sub 20 è pertinenziale all'appartamento oggetto della presente procedura: appartamento e box non potranno essere venduti separatamente.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione; l'autorimessa rispetta la normativa antintincendio.

Il box-autorimessa ha una dimensione interna di circa mt. 2,86 x 5,40, h = mt. 2,38; manovra ed accesso sono funzionali ed agevoli.

Delle Strutture:

<i>fondazioni</i> : tipologia non verificabile, costruite in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costituite da muri e pilastri in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : prefabbricati tipo predalles	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne</i> : circolare, costruita in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>plafoni</i> : realizzati in c.a a vista	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna, con rivestimento in cemento liscio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante a battente realizzati in alluminio e vetro (fabbricato d'ingresso sul piazzale sovrastante l'autorimessa)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata del tipo industriale al quarzo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : basculante realizzato in lamiera zincata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

ascensore: oleodinamico od elettrico conformità:
conforme. idoneo per disabili in carrozzella

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Impianto elettrico fuoritraccia a norma

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale:

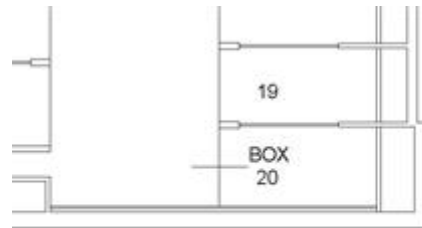
Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

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

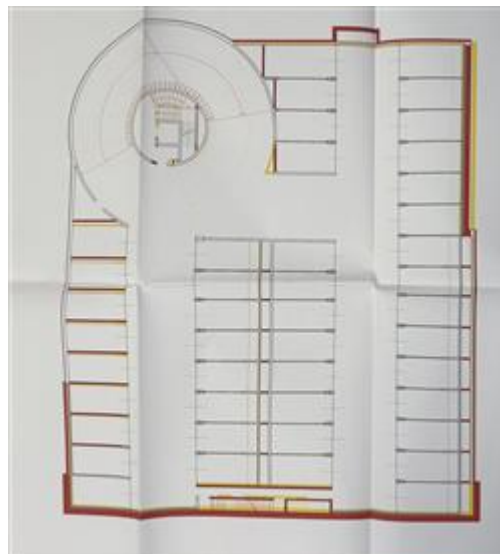
descrizione	consistenza		indice		commerciale
box-autorimessa	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00



PLANIMETRIA CATASTALE DA ELABORATO PLANIMETRICO



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA AUTORIZZATA

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):	€. 14.666,67

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 della buona posizione urbana dell'u.i. che ne garantisce una buona e rapida commerciabilità; si è altresì tenuto conto del fatto che attualmente questa tipologia d'appartamento può rappresentare un buon investimento ai fini della locazione breve e non solo.

Un'apprezzabile caratteristica dell'alloggio è data dalla buona vista panoramica che si gode dal nono piano dell'edificio.

In negativo si è tenuto conto dello stato di manutenzione appena sufficiente e dello stato di obsolescenza di componenti, finiture ed impianti.

La separazione fra camera e cucinotto con interposto il bagno riduce la possibilità di un utilizzo funzionale e attuale: necessita di ristrutturazione e rinnovo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI-Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Listino dei Prezzi degli Immobili edito dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, ed inoltre: immobiliare.it; borsinoimmobiliare.it, idealista.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	32,87	0,00	82.175,00	82.175,00
B	box singolo	16,00	0,00	20.000,00	14.666,67
				102.175,00 €	96.841,67 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.341,67

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:	€. 341,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.000,00

data 24/11/2025

il tecnico incaricato
Arch. Francesco Nicola Scamuzzi