



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 110/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Sabrina Leopizzi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Chiara Lorenza Colzani**

CF:CLZCRL67H561625B

con studio in LISSONE (MB) via Andrea Mantegna 28

telefono: 3482911145

email: chiara.colzani@arccolzani.it

PEC: chiaralorenza.colzani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a CUSANO MILANINO VIA GIUSEPPE ZUCCHI 8, della superficie commerciale di **59,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento al piano primo, suddiviso in ingresso su soggiorno/cucina, disimpegno zona notte, bagno e camera, oltre due balconi uno sul soggiorno e uno sulla camera e il bagno. Completa la proprietà cantina al secondo piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S2, ha un'altezza interna di 2.70 m al P1 - 2,39 m al PS2. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 305 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE ZUCCHI n. 8, piano: 1-S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2010 Pratica n. MI0760259 in atti dal 07/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60889.1/2010)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - appartamento: prospetto su area altro mappale, unità immobiliare altro subalterno, enti comuni, cortile comune; - cantina: corridoio comune di accesso, cantina altro subalterno, terrapieno, cantina altro subalterno; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Dati di superficie: Totale: 59 m2 Totale escluse aree scoperte b): 52 m2

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2007.

**B** **box singolo** a CUSANO MILANINO VIA GIUSEPPE ZUCCHI 8, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto posto al primo piano interrato ed accessibile tramite corsello box comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 305 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 45,71 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE ZUCCHI n. 8, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2010 Pratica n. MI0760259 in atti dal 07/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60889.1/2010)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: altra unità immobiliare, muro perimetrale, altra unità immobiliare, corsia di manovra; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Dati di superficie: Totale: 17 m2

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,25 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.768,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.700,00
Data di conclusione della relazione:	20/10/2025

## 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, stipulata il 21/12/2006 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 12692/7988 di repertorio, iscritta il 09/01/2007 a Milano 2 ai nn. 3499/1204, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a grava su Fg 6, part 87, sub 502 graff part 180 sub 501; Fg 6, part 84 sub 101, part 84 sub 102, part 84 sub 103, part 87 sub 501.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 72 del 05/01/2010 derivante da quietanza e conferma;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 73 del 05/01/2010 derivante da riduzione di somma;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 592/75 del 05/01/2010 derivante da frazionamento in quota del 17/12/2009 notaio \_\_\_\_\_ sede Monza num rep 16637/11374 Fg 6, part 305, sub 16 quota n. 1 di euro \_\_\_\_\_ ; Fg 6, part 305, sub 7; Fg 6, part 305, sub

16 quota n. 1 di euro

; Fg 6, part 305, sub 8

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 25/04/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 8118 di repertorio, trascritta il 03/08/2015 a Milano 2 ai nn. 79760/52518, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a bene al subalterno 7

pignoramento, stipulata il 22/03/2025 a firma di Uff Giud Tribunale di Monza ai nn. 2293 di repertorio, trascritta il 18/04/2025 a Milano 2 ai nn. 54877/37859, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a bene al subalterno 7 e 25

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 2.415,00</b>
--	--------------------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
---	----------------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 5.200,00</b>
---	--------------------

Millesimi condominiali:	<b>41.74</b>
-------------------------	--------------

Ulteriori avvertenze:	<b>appartamento, 5.43 box</b>
-----------------------	-----------------------------------

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2009), con atto stipulato il 21/12/2009 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 16655/11388 di repertorio, trascritto il 30/12/2009 a Milano 2 ai nn. 180893/115473.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di perizia

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 16/07/2007), con atto stipulato il 04/11/1983 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 101274 di repertorio, registrato il 18/11/1983 a Milano ai nn. 53497 serie 2, trascritto il 24/11/1983 a Milano 2 ai nn. 66605/52160.

Il titolo è riferito solamente a beni nella precedente identificazione catastale e nello specifico Foglio 6, particella 87, sub. 703.

Oltre successione in morte del signor \_\_\_\_\_, deceduto il 15/02/1998, ab intestato, giusta denuncia presentata all'ufficio del registro di Desio in data 31/07/1998 registrata al n. 62 vol 700, trascritta all'ufficio del territorio di Milano servizi di pubblicità immobiliare circoscrizione 2 in data 05/09/2000 ai n. 83801/56989.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 21/12/2006), con atto stipulato il 28/07/1977 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 275207/8383 di repertorio, registrato il 03/08/1977 a Gavirate ai nn. 124 vol. 194 mod. I, trascritto il 04/08/1977 a Milano 2 ai nn. 35806/30009.

Il titolo è riferito solamente a Beni nella precedente identificazione catastale e nello specifico Foglio 6, particella 87, subalterno 501

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 21/12/2006), con atto stipulato il 27/11/1977 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 181552 di repertorio, registrato il 01/08/1977 a Legnano ai nn. 4395 mod. 71/m, trascritto il 05/08/1977 a Milano 2 ai nn. 36087/30260.

Il titolo è riferito solamente a Beni nella precedente identificazione catastale e nello specifico Foglio 6, particella 87, subalterno 502 graff part 180 sub 501

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 21/12/2006), con atto stipulato il 08/07/1978 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 686 di repertorio, registrato il 04/08/1978 a Milano ai nn. 33015 mod 2, trascritto il 09/08/1978 a Milano 2 ai nn. 40494/34835.

Il titolo è riferito solamente a Beni nella precedente identificazione catastale e nello specifico Foglio 6, particella 87, subalterno 701.

Atto di divisione in autentica notaio \_\_\_\_\_ del 16/03/1979 rep. n. 1647, registrato a Milano il 02/04/1979 al n. ii/a 19142, trascritto all'ufficio del territorio di Milano servizi di pubblicità immobiliare circoscrizione 2 in data 10/04/1979 ai nn. 21649/18014. Successione in morte del signor \_\_\_\_\_, deceduto l'11/08/2005, ab intestato, giusta denuncia di presentata all'ufficio del registro di Desio 2 il 02/08/2006, registrata al n. 1125 vol 2006. Atto di compravendita in autentica notaio \_\_\_\_\_ di Monza in data 21/12/2006 rep n. 12686/7984 in tempo utile per la registrazione.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 21/12/2006), con atto stipulato il 07/05/1990 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 15096 di repertorio, registrato il 18/05/1990 a Desio ai nn. 2061 serie 2V, trascritto il 31/05/1990 a Milano 2 ai nn. 44596/8249.

Il titolo è riferito solamente a Beni nella precedente identificazione catastale e nello specifico Foglio 6, particella 87, subalterno 501.

Precedente successione in morte del signor \_\_\_\_\_, deceduto l'11/08/2005, ab intestato, giusta denuncia presentata all'ufficio del registro di Desio 2 il 02/08/2006 registrata al n. 1125 vol 2006.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2006 fino al 21/12/2009), con atto stipulato il 21/12/2006 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 12690/7987 di repertorio, trascritto il 09/01/2007 a Milano 2 ai nn. 3498/1817.

Il titolo è riferito solamente a Beni nella precedente identificazione catastale e nello specifico Foglio 6, particella 87, subalterno 502 graff part 180 sub 501

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2006 fino al 21/12/2009), con atto stipulato il 21/12/2006 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 12688/7985 di repertorio, trascritto il 09/01/2007 a Milano 2 ai nn. 3496/1815.

Il titolo è riferito solamente a Beni nella precedente identificazione catastale e nello specifico Foglio 6, particella 87, subalterno 501, e subalterno 701

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2007 fino al 21/12/2009), con atto stipulato il 16/07/2007 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 13638/8806 di repertorio, trascritto il 30/07/2007 a Milano 2 ai nn. 122778/64631.

Il titolo è riferito solamente a beni nella precedente identificazione catastale e nello specifico Foglio 6, particella 87, sub. 703

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **240/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione ad uso residenziale, presentata il 16/11/2006 con il n. 29712 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' D.I.A. N. **223/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTI ALLA DIA 240/2006 AUMENTO SUPERFICIE NON RESIDENZIALE, MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 03/10/2007 con il n. 2007/0021238 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA DIA N. **152/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 03/08/2009 con il n. 2009-0016160 di protocollo.  
I LAVORI HANNO AVUTO TERMINE IN DATA 16-12-2009

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Il Consiglio Comunale nelle sedute del 16 – delibera n. 33; con la pubblicazione sul BURL n. 45 del 7/11/2012 il PGT è diventato vigente, l'immobile ricade in zona tessuti a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità non omogenei (No) normati dall'art. 23 delle vigenti NTA del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nei tessuti così classificati l'edificabilità è espressa in funzione dei seguenti parametri:

- altezza massima: 19 m
- rapporto di copertura massimo: 40%
- indice massimo di utilizzazione del suolo delle aree consolidate: 0,8 mq/mq
- superficie drenante minima: 30% dell'area di pertinenza dell'edificio così come definita nelle presenti norme

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

SONO STATE CONDOTTE INDAGINI E VERIFICHE PUNTUALI RELATIVAMENTE ALLA CONFORMITÀ DEI SOLI BENI OGGETTO DI CUI ALLA PRESENTE RELAZIONE E NON SULL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE. I DATI SONO STATI DEDOTTI DALLA DOCUMENTAZIONE MESSA A DISPOSIZIONE DALL'UFFICIO TECNICO. LA SCRIVENTE DECLINA QUALSIASI RESPONSABILITÀ QUALORA SUSSISTANO PRATICHE NON VISIONATE SIANO ESSE MIGLIORATIVE O PEGGIORATIVE.

L'ANALISI CATASTALE FORMULATA ED I GIUDIZI DI CONFORMITÀ ESPRESSI NEL PRESENTE RAPPORTO SONO ELABORATI PER LA SOLA INDIVIDUAZIONE DELLA PERIMETRAZIONE CATASTALE OGGETTO DI ISCRIZIONE DI IPOTECA E DEFINIZIONE DEI VALORI DELLA GARANZIA.

LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA COMPORTA LA PIENA ACCETTAZIONE DELLA VENDITA DEL BENE NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA CON I VIZI E DIFETTI PRESENTI QUALUNQUE SIANO LE CAUSE ED I RIMEDI NECESSARI.

LE PLANIMETRIE, QUALORA PRESENTI, SONO DA INTENDERSI SOLTANTO QUALI AUSILI PER RAPPRESENTARE LE PROPRIETÀ E L'AMBIENTE IN CUI ESSA È COLLOCATA. SEBBENE IL MATERIALE SIA STATO PREPARATO UTILIZZANDO AL MEGLIO I DATI DISPONIBILI, ESSO NON DEVE ESSERE CONSIDERATO COME UN RILEVAMENTO TOPOGRAFICO O COME UNA PLANIMETRIA IN SCALA.

LA STIMA DI VALORE, ESCLUDE SPECIFICAMENTE L'ESAME DELL'IMPATTO AMBIENTALE DERIVANTE DA SOSTANZE PERICOLOSE (AMIANTO, FORMALDEIDE, RIFIUTI TOSSICI, ECC.) O POTENZIALMENTE TALI, O IL DANNO STRUTTURALE E LE CONTAMINAZIONI DERIVANTI DAGLI EFFETTI DI TERREMOTI. SI RACCOMANDA L'ESECUZIONE DI UN'INDAGINE AMBIENTALE PER LA ANALISI DI POSSIBILI DIFETTI STRUTTURALI/AMBIENTALI CHE POTREBBERO AVERE UN IMPATTO SIGNIFICATIVO SUL VALORE. È ESCLUSO QUANTO NON RICONDUCIBILE AD UN ESAME VISIVO E ASCRIVIBILE A VIZI OCCULTI.

SI PRECISA CHE EVENTUALI DIFFORMITÀ, QUALORA NE RICORRANO I PRESUPPOSTI, DOVRANNO ESSERE SANATE ENTRO 120GG DALL'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO E CHE TUTTI I COSTI NECESSARI ALLE REGOLARIZZAZIONI TECNICHE/EDILIZIE/IMPIANTISTICHE, COMPRESO LE EVENTUALI DEMOLIZIONI, RIPRISTINI, COSTI DI CANTIERE, SICUREZZA, SMALTIMENTO ALLE PP.DD, VARIE ED EVENTUALI, ANCHE QUALORA NON SEGNALATE NELLA PRESENTE RELAZIONE E/O NON RILEVATE SONO DA CONSIDERARSI GIÀ RICOMPRESI NEL VALORE DI MERCATO PROPOSTO. RIMANGONO A CARICO DEL POTENZIALE ACQUIRENTE ULTERIORI VERIFICHE TECNICHE/DOCUMENTALI DA EFFETTUARSI PRIMA DELL'ACQUISTO.

**Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

##### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il box ha misure interne differenti rispetto all'autorizzato. Nello specifico la lunghezza del box misurata è pari a m 6.14 rispetto agli assentiti m 5,70. L'altezza del piano è di m 2,36 (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria. Da verificare se possibile procedere in autonomia o se necessaria una pratica edilizia di sanatoria condominiale.

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

Costi di regolarizzazione:

- vedasi oneri relativi la difformità dell'appartamento.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

Questa situazione è riferita solamente a Box

##### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Discrepanze interne nelle posizioni dei tavolati, non tutte rientranti nelle tolleranze costruttive. Lievi differenze nelle misure dei balconi, non tutte rientranti nelle tolleranze costruttive (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali: €2.540,00
- Diritti di segreteria: €150,00
- Sanzioni= l'importo della sanzione non è calcolabile poichè è cura degli uffici comunali calcolare tale importo. Si applicherà pertanto un decremento percentuale all'importo totale del valore dell'immobile.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento e cantina

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN CUSANO MILANINO VIA GIUSEPPE ZUCCHI 8

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CUSANO MILANINO VIA GIUSEPPE ZUCCHI 8, della superficie commerciale di **59,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento al piano primo, suddiviso in ingresso su soggiorno/cucina, disimpegno zona notte, bagno e camera, oltre due balconi uno sul soggiorno e uno sulla camera e il bagno. Completa la proprietà cantina al secondo piano interrato.

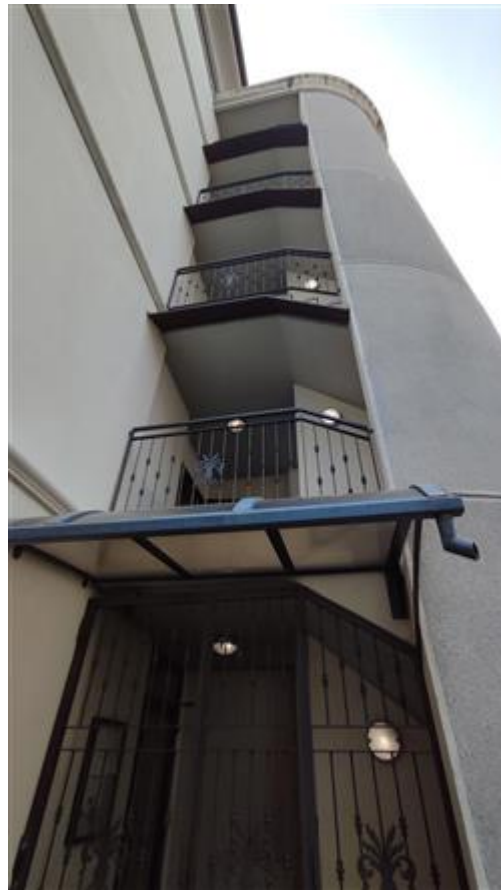
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S2, ha un'altezza interna di 2.70 m al P1 - 2,39 m al PS2. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 305 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE ZUCCHI n. 8, piano: 1-S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2010 Pratica n. MI0760259 in atti dal 07/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60889.1/2010)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - appartamento: prospetto su area altro mappale, unità immobiliare altro subalterno, enti comuni, cortile comune; - cantina: corridoio comune di accesso, cantina altro subalterno, terrapieno, cantina altro subalterno; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Dati di superficie: Totale: 59 m2 Totale escluse aree scoperte b): 52 m2

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2007.

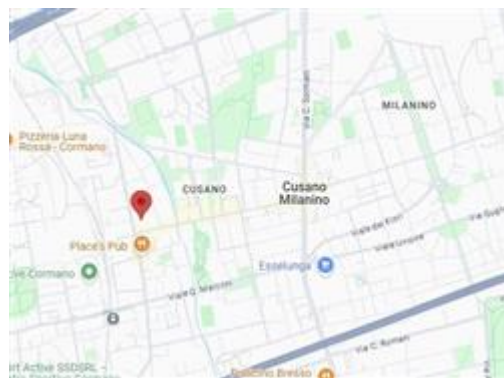






#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Milano 11 km - Monza 12 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- municipio
- negozi al dettaglio
- centro commerciale
- ospedale
- verde attrezzato
- centro sportivo



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Aeroporto di Linate 24 km -
- Malpensa 48 km
- autobus distante Autobus locali 200 metri (autobus 727)
- tangenziale distante Tangenziali Milano 3 km (uscita Cormano)
- autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Cormano - 3,5 km
- metropolitana distante MM3 Milano Affori Nord - 5 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE NON PRESENTE





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
Appartamento P1	52,00	x	100 %	=	52,00
Balconi P1	20,00	x	30 %	=	6,00
Cantina PS2	5,00	x	25 %	=	1,25
<b>Totale:</b>	<b>77,00</b>				<b>59,25</b>



Prezzo: 231.300,00 pari a 2.245,63 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/119693460/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento Piano rialzato

Indirizzo: via Zucchi

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 214.000,00 pari a 2.077,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 192.600,00 pari a 1.869,90 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/120077862/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento PT

Indirizzo: via Zucchi

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 2.744,68 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 116.100,00 pari a 2.470,21 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	231.300,00	192.600,00	116.100,00	87.000,00
Consistenza	59,25	103,00	103,00	47,00	47,00
Data [mesi]	0	3,00	3,00	3,00	3,00
Prezzo unitario	-	2.495,15	2.077,67	2.744,68	1.851,06
Piano di ubicazione, stato di manutenzione e presenza zone a servizio	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
------------------	----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.851,06	1.851,06	1.851,06	1.851,06
Piano di ubicazione, stato di manutenzione e presenza zone a servizio	5 %	11.565,00	9.630,00	5.805,00	4.350,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		231.300,00	192.600,00	116.100,00	87.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-80.984,04	-80.984,04	22.675,53	22.675,53
Piano di ubicazione, stato di manutenzione e presenza zone a servizio		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>150.315,96</b>	<b>111.615,96</b>	<b>138.775,53</b>	<b>109.675,53</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **127.595,74**

Divergenza: 27,04% < %

**Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:**

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro*

alle persone disabili;

- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,25 x 2.153,51 = **127.595,47**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 127.595,47**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 127.595,47**

BENI IN CUSANO MILANINO VIA GIUSEPPE ZUCCHI 8

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CUSANO MILANINO VIA GIUSEPPE ZUCCHI 8, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto posto al primo piano interrato ed accessibile tramite corsello box comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 305 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 45,71 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE ZUCCHI n. 8, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2010 Pratica n. MI0760259 in atti dal 07/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60889.1/2010)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: altra unità immobiliare, muro perimetrale, altra unità immobiliare, corsia di manovra; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Dati di superficie: Totale: 17 m2

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2007.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Milano 11 km - Monza 12 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- municipio
- negozi al dettaglio
- centro commerciale
- ospedale
- verde attrezzato
- centro sportivo



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Aeroporto di Linate 24 km - al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- Malpensa 48 km
- autobus distante Autobus locali 200 metri (autobus 727) buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- tangenziale distante Tangenziali Milano 3 km (uscita Cormano) buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Cormano - 3,5 km buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- metropolitana distante MM3 Milano Affori Nord - 5 km al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE NON NECESSARIO



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 auto al PS1	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/121906092/>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Cusano Milanino

Superfici principali e secondarie: 19

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 22.000,00 pari a 1.157,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 19.800,00 pari a 1.042,11 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/120191318/>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Cusano Milanino

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 13.500,00 pari a 1.038,46 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/89823649/>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Cusano Milanino

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 21.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 18.900,00 pari a 1.260,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	19.800,00	13.500,00	18.900,00
Consistenza	17,00	19,00	13,00	15,00
Data [mesi]	0	3,00	3,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.157,89	1.153,85	1.400,00
Spazio di manovra, dimensione e altezza interna	6,00	6,00	6,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.038,46	1.038,46	1.038,46
Spazio di manovra, dimensione e altezza interna	5 %	990,00	675,00	945,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		19.800,00	13.500,00	18.900,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-2.076,92	4.153,85	2.076,92
Spazio di manovra, dimensione e altezza interna		0,00	0,00	-945,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>17.723,08</b>	<b>17.653,85</b>	<b>20.031,92</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **18.469,62**

Divergenza: 11,87% < %

**Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:**

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per*

*l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*

- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 1.086,45 = **18.469,65**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.469,65**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.469,65**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

#### [1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cusano Milanino, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori., ed inoltre: online.

#### 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	59,25	0,00	127.595,47	127.595,47
B	box singolo	17,00	0,00	18.469,65	18.469,65
				<b>146.065,12 €</b>	<b>146.065,12 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Eventuali vizi occulti - Sanzioni per Scia in sanatoria, calcolabili a giudizio degli uffici tecnici	-10% -14.606,51
	<b>14.606,51 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.690,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.768,61**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 68,61</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 128.700,00</b>

data 20/10/2025

il tecnico incaricato  
Chiara Lorenza Colzani