



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**183/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia Fantin



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGAL.NET**

TECNICO INCARICATO:

**RENATO LO FORTE - AGGIORNAMENTO 03/09/2025**

CF:LFRRN53B16L5830

con studio in MONZA (MB) VIA BORGAZZI, 9

telefono: 039389951

fax: 039389951

email: geomloforterenato@virgilio.it

PEC: renato.lo.forte@geopec.it



tecnico incaricato: RENATO LO FORTE - AGGIORNAMENTO 03/09/2025

Pagina 1 di 8





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CINISELLO BALSAMO Via Pirandello 1, della superficie commerciale di **54,00 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento in stabile condominiale con scensore, ubicato al terzo piano, composto da corridoio di ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno, oltre bacolne e cantina al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 289 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Pirandello 1, piano: 3 + S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: appartamento: da nord, Via Pirandello altro appartamento sub 23, pianerottolo comune, appartamento sub. 21 cantina: da nord, corridoio comune, cantina sub. 23, cantina sub. 47, cantina sub. 21

Immobile costruito nel 1968.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **54,00 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: **€. 72.900,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.900,00**

Data di conclusione della relazione: **03/09/2025**

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

L'immobile è occupato dalla conduttrice senza alcun titolo in quanto il contratto di locazione è stato oggetto di sfratto. Il Giudice dell'esecuzione ha già provveduto all'emissione dell'ordine di liberazione e che lo stesso è in corso di attuazione.



## 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 **giudiziale**, stipulata il 16/05/2012 a firma di Trib. Monza sez. Desio ai nn. 1217 di repertorio, iscritta il 12/03/2013 a Milano 2 ai nn. 23456/3774, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 583000,00.

Importo capitale: €. 487198,13.

Riguarda anche altri beni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/11/2014 a firma di Trib. Verbani ai nn. 719 di repertorio, iscritta il 19/12/2014 a Milano 2 ai nn. 115208/19969, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 162020,57.

Importo capitale: €. 157746,83.

Riguarda anche altri beni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/03/2024 a firma di Ugg. Giudiziario Corte Appello Milano ai nn. 7481 di repertorio, trascritta il 30/04/2024 a Milano 2 ai nn. 55721/40174, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale 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: **€. 1.650,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 980,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.060,00**

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate da parte dell'acquirente; quanto esposto ha carattere puramente indicativo ed aggiornato alla data di perizia e non considera le



eventuali variazioni intervenute successivamente. L'anno condominiale va dal 01/05 al 30/04 di ogni anno.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/10/1981 a firma di Chiesa Albino ai nn. 92289 di repertorio, trascritto il 27/02/1992 a Milano 2 ai nn. 52169

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche e la verifica delle conformità edilizie-urbanistiche sono riferite alle pratiche visionate. Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 581/1961, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di costruzione 5 fabbricati uso abitazione, rilasciata il 13/02/1962, agibilità del 19/09/1968

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



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





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



BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA PIRANDELLO 1

### APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a CINISELLO BALSAMO Via Pirandello 1, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento in stabile condominiale con scensore, ubicato al terzo piano, composto da corridoio di ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno, oltre bacolne e cantina al piano interrato



Identificazione catastale:



- foglio 28 particella 289 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Pirandello 1, piano: 3 + S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: appartamento: da nord, Via Pirandello altro appartamento sub 23, pianerottolo comune, appartamento sub. 21 cantina: da nord, corridoio comune, cantina sub. 23, cantina sub. 47, cantina sub. 21

Immobile costruito nel 1968.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostanzioso, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 250 m

tram distante 2,5 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in stato di conservazione non ottimale, con finiture risalenti all'epoca della costruzione; serramenti in legno e vetro semplice con tapparelle. L'appartamento necessita di interventi di risistemazione. Riscaldamento condominiale con pavimento radiante, impianto elettrico sottottraccia (non è stato possibile reperire dichiarazioni di conformità).

Si precisa che per l'unità immobiliare in oggetto è stata emessa proposta di ordinanza sanitaria





dall'ATS prot. 102730/24 del 31/05/2024, relativa criticità inerenti lo scaldabagno, l'impianto di riscaldamento e la presenza di muffe. A seguito di tale provvedimento la proprietaria ha presentato dichiarazione a firma di tecnico abilitato comunicando che era intervenuta la sostituzione dello scaldabagno con nuovo apparecchio elettrico, che l'impianto di riscaldamento (condominiale) risultava funzionante, e che le muffe erano dovute alle modalità di conduzione dell'alloggio da parte del locatore. Si prende pertanto atto di tali documenti.



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento e cantina	54,00	x 100 % =	54,00
<b>Totale:</b>	<b>54,00</b>		<b>54,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati Agenzia Entrate

Descrizione: abitazioni tipo economico

Indirizzo: centro

Superficie principali e secondarie: 1

Superficie accessorie:

Prezzo: 1.500,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

54,00 x 1.350,00 = 72.900,00



## RIEPILOGO VALORI CORPO:





**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione è stato adottato un procedimento estimativo sintetico di comparazione diretta del bene con altri beni analoghi della zona. I dati di comparazione sono stati desunti da fonti emerografiche (tra cui la Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate), nonché da un'analisi delle offerte commerciali di beni simili presenti nella zona e aree limitrofe, tenendo conto degli andamenti di mercato per lo specifico segmento.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, ed inoltre: Annunci compravendita

### 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	54,00	0,00	72.900,00	72.900,00
				<b>72.900,00 €</b>	<b>72.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.900,00**

### 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: **€. 72.900,00**



il tecnico incaricato  
RENATO LO FORTE - AGGIORNAMENTO 03/09/2025