



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 188/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO CAZZANIGA 5

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

ANDREA MOSCARDINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE GIUDIZIARIE

TECNICO INCARICATO:

**Chiara Lorenza Colzani**

CF:CLZCRL67H561625B

con studio in SEREGNO (MB) via Medici da Seregno, 28

telefono: 03621916954

fax: 03621916954

email: chiara.colzani@arccolzani.it

PEC: chiaralorenza.colzani@archiworldpec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2020

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BRUGHERIO VIA CAZZANIGA 5, della superficie commerciale di **67,69** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Edificio di quattro piani fuori terra ed un piano interrato. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situato al quarto piano senza ascensore, con affaccio su via Cazzaniga e su via Tre Re. L'appartamento è composto da soggiorno, corridoio, camera, angolo cottura, oltre al bagno, balcone e cantina al piano interrato. Nel 2014 in copertura è stato rimosso l'eternit, è stata rifatta la copertura ed installato un impianto fotovoltaico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,95/3,00. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 76 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Cazzaniga 5, piano: 4-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Compravendita del 23/06/2005 ai nn. 49383/10630 di repertorio e trascritto il 29/06/2005 ai nn. 96775/49397
- Coerenze: appartamento sub.15, enti comuni, appartamento sub.16, affaccio su via Cazzaniga, affaccio su via Tre Re, appartamento su. 15

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

**A.1** cantina, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **1,92** Mq, identificato con il numero sub 14. la superficie utile della cantina è 5,90mq

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>67,69 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>1,92 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 104.395,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 104.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/02/2025</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La sig.ra [REDACTED] non vive più nell'appartamento che risulta libero, ad eccezione degli arredi ancora presenti.



### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/06/2005 a firma di NOTAIO ROSNATI MARCO ai nn. 49384/10631 di repertorio, registrata il 29/06/2005 a MILANO 2 ai nn. 24472/96776, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE-176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 275000,00.

Importo capitale: 137500,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

IL SIG. [REDACTED] E' DECEDUTO NEL 2014

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento in data 02/03/2020 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 2200 di repertorio, trascritta il 14/07/2020 a MILANO 2 ai nn. 46160/74112, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, trascritta il 22/07/2024 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio ai nn. 100557, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/4 proprietà [REDACTED]

e quota 1/4 proprietà [REDACTED]

L'AMMINISTRATORE PRO TEMPORE DEL CONDOMINIO CAZZANIGA 5 E' LA D.SSA

[REDACTED] VIA FONTANILE 22 COLOGNO MONZESESI ATTESTA CHE [REDACTED]

[REDACTED] E' NATA IL 23/10/97 [REDACTED]

[REDACTED] E' NATA IL 04/05/2009 [REDACTED] SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'

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>€. 2.049,04</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>€. 29.741,45</b>
Millesimi condominiali:	<b>50,308</b>
Ulteriori avvertenze:	

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 di perizia. A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

L'aggiudicatore sarà tenuto ad informarsi presso l'Amministratore di Condominio per la presenza di spese insolute e dovranno essere rimborsate nei termini di legge. Dovrà informarsi sull'utilizzo delle parti comuni e rispetto al regolamento condominiale.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 23/06/2005), con atto stipulato il 23/06/2005 a firma di NOTAIO ROSNATI ai nn. 49383/10630 di repertorio, trascritto il 29/06/2005 a MILANO 2 ai nn. 96775/49397.

Il titolo è riferito solamente a 1/2 quota di proprietà dell'appartamento

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Successione per morte (dal 11/04/2014)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Successione per morte (dal 11/04/2014)



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

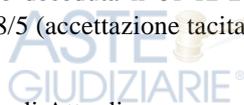
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 26/09/1988 fino al 21/07/1994), con atto stipulato il 26/09/1988 a firma di NOTAIO FRANCHINI ai nn. 19259/4497 di repertorio, trascritto il 19/01/1989 a MILANO 2 ai nn. 76765/54528

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 26/09/1988 fino al 10/05/2005), con atto stipulato il 26/09/1988 a firma di NOTAIO FRANCHINI ai nn. 19259/4497 di repertorio, trascritto il 19/01/1989 a MILANO 2 ai nn. 76765/54528

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 CIASCUNO, in forza di Atto di successione legittima in morte del padre e successivamente della madre (dal 21/07/1994 fino al 23/06/2005), registrato il 21/07/1994 a MONZA ai nn. 66/344, trascritto il 29/06/2005 a MILANO 2 ai nn. 96773/49395.

Il sig. Tinelli Carlo è deceduto il 25-01-1994, la Dichiarazione di successione è stata registrata a Monza il 21/07/1994 ai nn.66/344 (accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 in data 29/05/2005 ai nn.96773/49395). La sig.ra Sala Maria è deceduta il 01-12-2004, dichiarazione di successione registrata a Monza il 10-06-2005 ai nn.53/48/5 (accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 in data 29/05/2005 ai nn.96774/49396)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 23/06/2005 fino al 11/04/2014), con atto stipulato il 23/06/2005 a firma di NOTAIOROSNATI ai nn.





49383/10630 di repertorio, trascritto il 29/06/2005 a MILANO 2 ai nn. 96775/49397.

Il titolo è riferito solamente a 1/2 quota di proprietà dell'appartamento..

Si segnala che la quota di 1/2 di appartamento, era di proprietà del sig. Sigchos Verdesoto, che è deceduto in data 11/04/2014.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANTORIA PROT. 304040 N. P.E. 1448/O , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE INTERNE, presentata il 14/03/1998 con il n. 26571 di protocollo, rilasciata il 27/07/1998 con il n. 30430 di protocollo.

TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI SONO STATE OGGETTO DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PER MODIFICHE INTERNE CON LA PRATICA 30430 DEL 1998

CONCESSIONE EDILIZIA N. P.E.10083, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICA C.E. 30272 DEL 08/02/1988 PER FORMAZIONE NUOVO INGRESSO APPARTAMENTO PIANO TERRA, presentata il 09/12/1988 con il n. P.E.10083 di protocollo, rilasciata il 13/02/1988 con il n. PROT. 32928 P.E. 10083 di protocollo

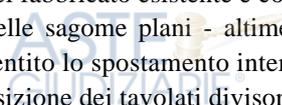
CONCESSIONE EDILIZIA N. C.E. 30272, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 08/02/1988 con il n. 30272 di protocollo.

PRATICA NON TROVATA IN COMUNE MA CITATA NELLA CONCESSIONE P.E.10083 DEL 13/02/1989

CONCESSIONE EDILIZIA N. P.E. 2623/1957, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE, presentata il 11/02/1957 con il n. 2623 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera GIUGNO 2016, l'immobile ricade in zona NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE -CAT.4 EDIFICI GIA' PROFONDAMENTE TRASFORMATI O EDIFICI NUOVI PRIVI DI VALORE AMBIENTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: A4: edifici già profondamente trasformati o edifici nuovi privi di valore ambientale Destinazioni d'uso: - tutte le funzioni indicate al comma 3 del presente articolo. Interventi ammessi: - tutti gli interventi nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e paesistici del contesto in cui è inserito l'edificio. Prescrizioni: - è ammessa la chiusura di logge e porticati; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificio e al contesto; - sono ammesse modifiche delle sagome piani - altimetriche (profilo di sedime, linea e imposta di gronda e di colmo); - è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale; - è consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii; - sono ammessi aumenti di volume per recupero di fienili o spazi assimilabili; - possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti. 15. Gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione, per le



varie componenti del manufatto edilizio, nel rispetto di quanto evidenziato ai commi precedenti e salvo diverse specifiche prescrizioni della classe dell'edificio, sono assoggettati alle seguenti prescrizioni e/o indicazioni: Facciate: - non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti classificati come A1 e A2 anche se inclusi in Piano attuativo. Sono sempre ammessi quegli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici tendenti ad adattare i caratteri dell'edificio al contesto; - in caso di intervento unitario di facciata, le chiusure anomale di portici e logge o l'inserimento di altri elementi architettonici estranei all'edificio (es: balconi, aggetti, ecc), devono essere eliminati ricostituendo i caratteri originari; - e ammessa l'alterazione della linea di facciata mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline ecc.), allo scopo di ricostruire un fronte unitario manomesso o per adattarsi ad un nuovo assetto distributivo, salvo l'ottenimento del parere positivo dell'Amministrazione Comunale. Sono inoltre ammesse le pensiline di protezione degli accessi realizzate a disegno semplice; - va salvaguardata e mantenuta come in origine la partitura di pilastri dei portici; - sono ammesse aperture e riorganizzazione delle finestre allo scopo di ricostituire un fronte unitario manomesso o per adattarsi ad un nuovo assetto distributivo. Gli interventi tuttavia non devono alterare la riconoscibilità tipologica dell'edificio, se di particolare interesse storico; - i balconi, che non si qualificano come superfazioni, e gli elementi che li costituiscono dovranno essere conservati o ripristinati preferibilmente nei loro materiali originari? - i ballatoi esistenti, in affaccio alle corti non potranno essere sostituiti da balconi o logge. I balconi esistenti derivati da modificazioni dei ballatoi originali sono tollerati sino a richiesta di intervento unitario di facciata. In tal caso si dovrà intervenire con la loro eliminazione e con il ripristino del ballatoio originario; - la scrostatura delle stratificazioni degli intonaci, a monte della predisposizione di quelli nuovi, deve essere effettuata con estrema cautela affinché non cancelli eventuali preesistenze pittoriche, se di particolare interesse storico; - dovranno essere mantenute e valorizzate le fasce marcapiano, le lesene e le partiture architettoniche esistenti, se di particolare interesse storico; - tutti gli elementi in pietra decorativi e di finitura delle facciate vanno conservati e quando necessario ripristinati; - le murature "faccia a vista" sono ammesse per gli edifici sui quali non si siano riscontrate tracce di intonaco e per quegli edifici che presentano paramenti murari omogenei; - la tinteggiatura delle facciate dovrà rispettare i colori esistenti nel lotto in cui è inserito l'edificio oggetto di intervento scelto in accordo con l'Amministrazione Comunale previa campionatura per evidenziarne la più consolidata preesistenza storica, elemento che resta imprescindibile; - le gamme coloristiche previste saranno nelle gamme dei bianchi, dei gialli, dei rosa, dei grigi, dei rossi e dei marroni, ponendo attenzione al rapporto cromatico ed ambientale con gli edifici limitrofi. Altre tipologie di colorazioni potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale attraverso studi cromatici puntuali. Per le cascate l'Amministrazione Comunale imporrà il colore per l'intero complesso ed i colori scelti diventeranno "colore pilota"; - affreschi, lavorazioni a graffito esistenti e di pregevole fattura, dovranno essere mantenuti, quale elemento di memoria locale e pertanto non andranno rimossi dalle facciate; - i serramenti dovranno essere a disegno semplice, con non più di tre specchiature per anta; - i serramenti degli edifici costituenti la corte, devono essere previsti nel prevalente colore e materiale; - i parapetti di portefinestre, balconi, balconate, loggiati, ballatoi e simili non potranno essere pieni e/o a chiusura totale; - eventuali inferriate fisse alle finestre devono essere realizzate a disegno semplice e non dovranno essere sporgenti dal filo del davanzale se al piano terra dei fronti prospettanti sul suolo pubblico; - le vetrine di negozi e laboratori potranno essere realizzate in legno o metallo; - le insegne dovranno essere organicamente inserite all'interno dei serramenti delle aperture. Soluzioni diverse potranno essere consentite previa Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Coperture: - per assicurare il rapporto aereo-illuminante pari ad 1/8 o per motivate esigenze architettoniche, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (velux o similari) singolarmente non superiori a mq. 1,5; - e ammessa la realizzazione di cappuccine o abbaini, con la possibile realizzazione di un

terrazzino a tasca che permetta di ottenere i corretti rapporti aero-illuminanti; - i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali se di particolare interesse storico. Spazi aperti: - non è ammessa la suddivisione delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale o consono allo stato dei luoghi: massetti, lastre o altri materiali composti purché di tipo classico ed idoneo ai centri storici urbani. È vietata la modifica delle adiacenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione così come riconosciute nel PTCP; - le pavimentazioni tradizionali degli spazi aperti (strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati) o porticati (acciottolati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di perimetrazione (muri, steccati, barriere) sono mantenuti, restaurati e ripristinati nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi. La demolizione o ricostruzione è ammessa in caso di manufatti fatiscenti e/o pericolanti o difficilmente recuperabili, il rifacimento può avvenire solo attraverso l'uso di materiali conformi all'eventuale contesto storico. Le nuove pavimentazioni dovranno essere consone al carattere storico ambientale del contesto; - al piano terra, la corte potrà essere divisa al fine di creare cortiletti o spazi privati di pertinenza delle singole unit\* abitative purché le delimitazioni siano costituite da rete ed essenze arbustive; - i portoncini, gli accessi carrai a servizio della residenza, le cancellate, le inferriate e gli altri elementi di apertura e chiusura di vani, che siano espressione della tradizione locale, saranno conservati e restaurati o altrimenti rifatti e realizzati con tecniche e materiali simili agli originali; - gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno o simil legno; - è vietata l'asportazione o la distruzione non giustificata di tutti gli elementi architettonici complementari, delle edicole votive e di arredo ambientale esistenti di interesse storico, sia interni sia negli spazi liberi, racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi; - la conservazione, il consolidamento, il ripristino e la ricostruzione delle murature saranno attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive tenendo conto del contesto; - eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità e somiglianza all'esistente; - è consentito l'uso di spazi privati, per la posa di strutture leggere, di limitato impatto, in aderenza e non a edifici appartenenti alla categoria A4, previo parere della Commissione Paesistica. parchegge box - è consentito l'uso di spazi privati come superficie per parcheggi pertinenziali; e altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza qualora gli accessi verticali siano esclusivamente costituiti da piattaforme saliscendi; - è ammessa la realizzazione di porticati liberi per il ricovero di automezzi nei limiti di un posto macchina di 18 mq per alloggio, ove fosse documentata l'impossibilità di realizzare autorimesse interrato; i porticati dovranno inoltre essere realizzati in posizione e con modalità tali da non compromettere l'immagine dell'edificio principale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B. Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. È possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento del deposito dell'istanza/istruttoria.



La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici ecc) tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali normative (ad esempio in riferimento all'art. 36 del DPR 380/2001, alla richiesta di agibilità, ecc. ) saranno a carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di sitma.

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne: realizzazione di un tavolato che divide ingresso e corridoio, apertura di una porta in soggiorno ed allargamento della porta tra ingresso e soggiorno, tutte opere che rientrano nelle opere di manutenzione straordinaria art.3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 (normativa di riferimento: art. 6 bis comma 5 del D.P.R.380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria come da art. 6bis comma 5 del D.P.R.380/2001

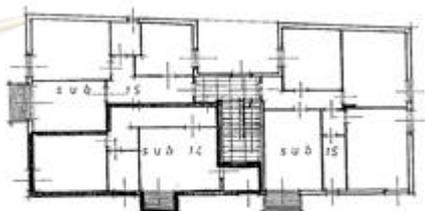
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oblazione per opere realizzate senza autorizzazione (CILA in sanatoria come da art. 6bis comma 5 del D.P.R.380/2001): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: coincidenti con la presentazione della CILA in sanatoria

Questa situazione è riferita solamente a appartamento e relativa cantina oggetto di pignoramento



PIANTA PIANO QUARTO

Pianta C.E. in sanatoria P.E.14480 del 1998



PIANTA PIANO QUARTO

Pianta stato rilevato

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche interne: realizzazione di un tavolato che separa ingresso e corridoio, apertura di una porta in soggiorno ed allargamento della porta tra soggiorno ed ingresso. Si segnala che nella visura storica aggiornata al 2025, risulta ancora presente il diritto di proprietà per 1/2 intestato al de cuius marito dell'esecutata.

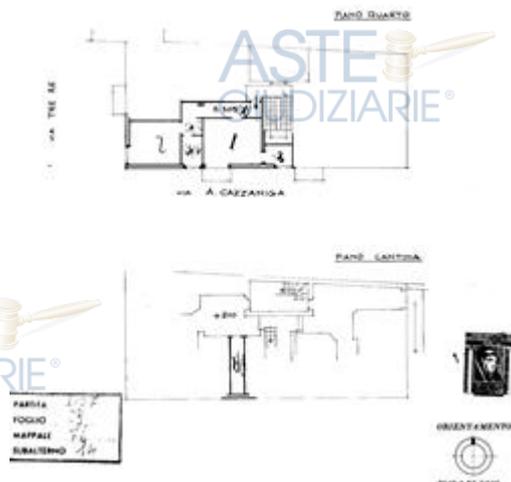
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione del docfa a seguito della CILA in



sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: a seguito della presentazione della CILA in sanatoria e del DOCCA

Questa situazione è riferita solamente a appartamento e relativa cantina oggetto di pignoramento



scheda catastale



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la cappa della cucina non è collegata al condotto di evacuazione fumi. Non è presente certificato di regolare esecuzione dell'impianto elettrico e dello scaldabagno installato. per quanto riguarda l'impianto elettrico, come risultato durante il sopralluogo, è stato oggetto di rifacimento al momento dell'acquisto dell'immobile da parte dell'esecutata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: messa a norma, sistemazione/nuova formazione canale esalazione della cappa della cucina a gas, lavori edili e nuova certificazione degli impianti.

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

Costi di regolarizzazione:

- messa a norma, verifica e certificazione degli impianti : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30giorni

Questa situazione è riferita solamente a all'appartamento oggetto di pignoramento.

I costi relativi alla regolarizzazione della cappa di esalazione fumi non sono determinabili in sede di perizia, in quanto potrebbero coinvolgere parti condominiali. Tutti gli eventuali costi necessari per il ripristino degli impianti dell'immobile non sono compresi nell'importo indicato, in quanto sono da intendersi compresi nel valore stimato dell'immobile, nello stato di fatto in cui si trova e saranno comunque interamente a carico dell'aggiudicatario,

BENI IN BRUGHERIO VIA CAZZANIGA 5

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BRUGHERIO VIA CAZZANIGA 5, della superficie commerciale di **67,69** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Edificio di quattro piani fuori terra ed un piano interrato. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situato al quarto piano **senza ascensore**, con affaccio su via Cazzaniga e su via Tre Re. L'appartamento è composto da soggiorno, corridoio, camera, angolo cottura, oltre al bagno, balcone e cantina al piano interrato. Nel 2014 in copertura è stato rimosso l'eternit, è stata rifatta la copertura ed installato un impianto fotovoltaico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,95/3,00. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 76 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Cazzaniga 5, piano: 4-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Compravendita del 23/06/2005 ai nn. 49383/10630 di repertorio e trascritto il 29/06/2005 ai nn. 96775/49397
- Coerenze: appartamento sub.15, enti comuni, appartamento sub.16, affaccio su via Cazzaniga, affaccio su via Tre Re, appartamento su. 15

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Carugate - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco della Villa Fiorita ora sede del Municipio e la chiesa della Parrocchia di San Bartolomeo.

SERVIZI

- municipio
- polizia
- farmacie
- biblioteca
- negozi al dettaglio





spazi verde  
 scuola media inferiore  
 centro commerciale  
 supermercato  
 piscina  
 scuola media superiore  
 scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 3 km  
 autostrada distante 10 Km  
 autobus distante 1 Km



ottimo ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★



buono ★★★★★★★★★★  
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
 buono ★★★★★★★★★★  
 mediocre ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato, con facciata in mattoni a vista tipo klinker al piano terra ed intonacata ai piani superiori, balconi con pavimentazione in ceramica e parapetto con montanti verticali in ferro verniciati, serramenti con doppio vetro in alluminio colore bianco, tapparelle, pavimento e rivestimenti interni in ceramica, citofono, riscaldamento centralizzato, scaldabagno autonomo, impianto di condizionamento con split installato solo nel soggiorno. In copertura è stato installato un impianto fotovoltaico.



TABELLA SUPERFICI NETTE DEI LOCALI:

ingresso 3,78 mq  
 soggiorno 20,00 mq  
 angolo cottura 3,60 mq  
 corridoio 7,77mq  
 camera 16,10 mq  
 bagno 4,45 mq  
 balcone 2,30 mq  
 cantina 5,90 mq



L'Attestato di Certificazione Energetica condominiale è scaduto il 21/10/2019, la normativa attuale prevede che Attestato di Prestazione Energetica sia individuale per ogni unità immobiliare e non più unico per tutta l'edificio anche se centralizzato. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia non è dotata di APE.



Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* serramenti in alluminio con doppio vetro realizzati in alluminio colore bianco  
*infissi interni:* porta interna realizzati in legno specchiate con parte centrale vetrata



nella media ★★★★★★★★★★  
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★





**manto di copertura:** realizzato in coppi con coibentazione in assente. Manto di copertura rifatto nel 2014 con installazione di pannelli fotovoltaici

**pareti esterne:** , il rivestimento è realizzato in al piano terra mattoni a vista tipo klinker e agli altri piani intonacato

**pavimentazione interna:** realizzata in ceramica

**plafoni:** realizzati in intonacati

**portone di ingresso:** porta a doppio battente con sopra luce realizzato in alluminio con vetro di sicurezza

**scale:** a lato dell'appartamento con rivestimento in ceramica gres porcellanato

**rivestimento interno:** posto in bagno ed angolo cottura realizzato in ceramica

**rivestimento interno:** posto in soggiorno, camera, corridoio ed ingresso realizzato in intonaco

Delle Strutture:

**balconi:** costruiti in pavimento in ceramica e parapetto con montanti verticali in ferro verniciato

Degli Impianti:

**condizionamento:** pompa di calore con alimentazione a elettrica con diffusori in split. è presente solo in soggiorno

CLASSE ENERGETICA:



[219.5 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 15146-015048-09 registrata in data 21/10/2019

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
superficie lorda di pavimento	67,00	x	100 %	=	67,00
balcone	2,30	x	30 %	=	0,69
<b>Totale:</b>	<b>69,30</b>				<b>67,69</b>



buono ★★★★★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★





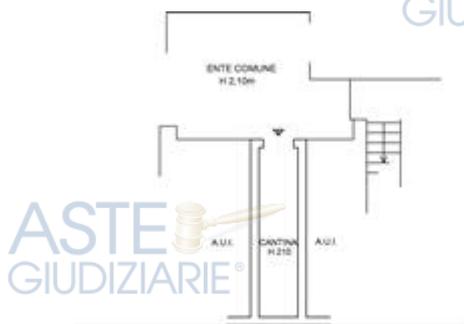
PIANTA PIANO QUARTO  
pianta stato rilevato

**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **1,92 Mq**, identificato con il numero sub 14. la superficie utile della cantina è 5,90mq

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	7,69	x	25 %	=	1,92
<b>Totale:</b>	<b>7,69</b>				<b>1,92</b>





PIANTA PIANO INTERRATO

*pianta cantina stato rilevato*



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: Portale "Immobiliare.it"

Descrizione: Quadrilocale ampio con balconi, zona centro, nelle vicinanze dell'immobile object

Indirizzo: Brugherio Via Daniele Manin

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 169.000,00 pari a 1.656,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 152.100,00 pari a 1.491,18 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: Portale "Immobiliare.it": <https://www.immobiliare.it/annunci/114909941/?entryPoint=map#foto12>

Descrizione: Bilocale posto al piano rialzato, composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, ampia camera matrimoniale bagno e ripostiglio.

Indirizzo: Via Camillo Benso di Cavour 7, Centro, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %



Prezzo: 99.000,00 pari a 1.800,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: Portale "Immobiliare.it": <https://www.immobiliare.it/annunci/114343653>

Descrizione: Appartamento di TRE LOCALI di mq. 84 composto da: Ingresso nel Disimpegno, Soggiorno ampio con doppia esposizione ed affaccio su Balconcino, Cucina semiabitabile, Disimpegno due Camere da letto. Piano terzo, No ascensore.

Indirizzo: via Andrea Doria, Centro, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.488,10 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Domanda: Abitazione civile di tipo normale, categoria catastale A/3 nel comune di Brugherio nella zona centrale

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.300,00

Bordino Immobiliare

Domanda: abitazione di tipo civile normale, Comune di Brugherio zona centrale 1° fascia

Valore minimo: 1.555,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	67,69	x	1.550,00	=	<b>104.919,50</b>
Valore superficie accessori:	1,92	x	1.550,00	=	<b>2.976,00</b>
					<b>107.895,50</b>



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.895,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.895,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata adottando il metodo per confronto, utilizzando come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda prescelto nelle contrattazioni di compravendita del Comune di Brugherio per immobili con caratteristiche catastali medesime a quello in oggetto di compravendita. tale prezzo viene individuato dall'analisi del valore di mercato ricavato da compravendite di immobili similari nel comune di Brugherio, dai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino Immobiliare. Per superficie lorda commerciale si intende la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con massimo 25cm spessore).

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli





impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 25% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.



Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Milano , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Portale "Immobiliare.it", osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino Immobiliare, ed inoltre: Ispezione Ipotecaria telematica

#### 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	67,69	1,92	107.895,50	107.895,50
				<b>107.895,50 €</b>	<b>107.895,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 104.395,50**

#### 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

Riduzione per arrotondamento:

€. 95,50

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

€. 104.300,00

data 26/02/2025



il tecnico incaricato  
Chiara Lorenza Colzani

