



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

212/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

avv. Sabina Villa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Ersilia Del Genio

CF:DLGRSL69C59A509G

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

telefono: 0299045291

email: ersilia.delgenio@gmail.com

PEC: ersilia.delgenio@pct.pecopen.it





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CINISELLO BALSAMO via Luigi Pirandello 9, della superficie commerciale di **66,78** mq per la quota di:

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

APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE POSTO AL SESTO PIANO (SETTIMO FUORI TERRA) CON ASCENSORE, COMPOSTO DA DUE LOCALI E SERVIZI, CON ANNESSO SOLAIO AL PIANO SOTTOTETTO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6 - 7, ha un'altezza interna di h. 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 344 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Pirandello n.9, piano: 6 - 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/04/2008 Pubblico ufficiale GUADAGNO SIMONA Sede CESANO BOSCONI (MI) Repertorio n. 5040 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33190.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 12/05/2008
Coerenze: dell'appartamento: a nord area comune, ad est appartamento di proprietà di terzi ed accesso comune, a sud appartamento di proprietà di terzi, ad ovest via Pirandello. Del solaio: a nord solaio di proprietà di terzi, ad est cortile comune, a sud solaio di proprietà di terzi, ad ovest accesso comune.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

A.1 **altro fabbricato**, composto da unico vano ad uso deposito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,78 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,22 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.500,00
Data della valutazione:	11/11/2024

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 29/04/2008 a firma di notaio Guadagno Simona ai nn. 5041/2711 di repertorio, iscritta il 08/05/2008 alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 ai nn. 59717/14916, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 05/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3364 di repertorio, trascritta il 23/04/2024 alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 ai nn. 52564/37878, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.471,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 386,32

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata, con atto stipulato il 17/12/1991 a firma di notaio Alberto Rossetti ai nn. 21375 di repertorio, trascritto il 14/01/1992 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 6011/4857

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2008), con atto stipulato il 29/04/2008 a firma di notaio Guadagno Simona ai nn. 5040/2710 di repertorio, trascritto il 08/05/2008 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 59716/33190

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 581/1961 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n.5 fabbricati ad uso abitazione, presentata il 03/11/1961, rilasciata il 13/02/1962, agibilità del 19/09/1968

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 48 del 24/10/2013, pubblicato il 05/03/2014 sul BURL serie Avvisi e Concorsi n.10, oltre successive variazioni, l'immobile ricade in zona Tessuti consolidati residenziali di medio alta densità TCR 2. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 25 delle Norme di attuazione contenute nel Piano delle Regole

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 48 del 24/10/2013, pubblicato il 05/03/2014 sul BURL serie Avvisi e Concorsi n.10, oltre successive variazioni, l'immobile ricade in zona perimetro degli insediamenti a Impianto Unitario UI. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 6 delle Norme di attuazione contenute nel Piano delle Regole

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 48 del 24/10/2013, pubblicato il 05/03/2014 sul BURL serie Avvisi e Concorsi n.10, oltre successive variazioni, l'immobile ricade in zona vincolo aeroportuale - zona di tutela C

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU ha riscontrato delle non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria allegata alla concessione edilizia. In particolare il CTU verificava una differente distribuzione dei locali interni, consistente nell'eliminazione del tavolato divisorio tra corridoio e soggiorno. Il CTU segnala inoltre che, a causa di tale modifica, l'unità immobiliare non rispetta pienamente i requisiti igienico - sanitari, dal



momento che non è presente un disimpegno tra il locale soggiorno ed il bagno.

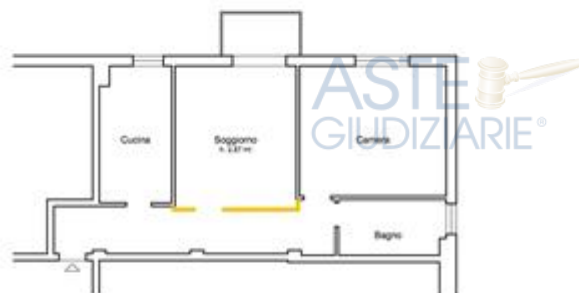
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato dei luoghi come da pratica edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo per ripristino della parete così come da pratica edilizia: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg



Confronto tra stato dei luoghi rilevato e planimetria allegata alla concessione edilizia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU riscontrava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale. In particolare il CTU verificava una differente distribuzione interna e la presenza di asole murarie non segnalate in planimetria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di DOCFA all'Agenzia del Territorio per aggiornamento planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo professionista per redazione e presentazione di DOCFA presso l'Agenzia del Territorio: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



Confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA LUIGI PIRANDELLO 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINISELLO BALSAMO via Luigi Pirandello 9, della superficie commerciale di **66,78** mq per la quota di:

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

APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE POSTO AL SESTO PIANO (SETTIMO FUORI TERRA) CON ASCENSORE, COMPOSTO DA DUE LOCALI E SERVIZI, CON ANNESSO SOLAIO AL PIANO SOTTOTETTO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6 - 7, ha un'altezza interna di h. 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 344 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Pirandello n.9, piano: 6 - 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/04/2008 Pubblico ufficiale GUADAGNO SIMONA Sede CESANO BOSCONI (MI) Repertorio n. 5040 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33190.1/2008 Reparto PI di





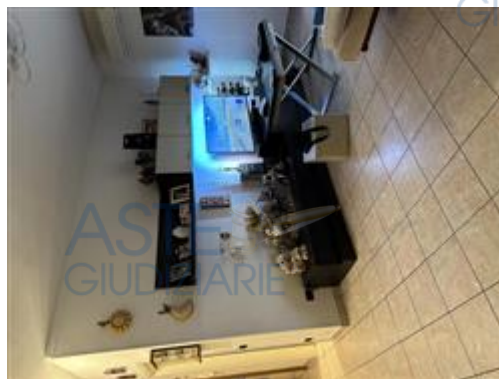
MILANO 2 in atti dal 12/05/2008

Coerenze: dell'appartamento: a nord area comune, ad est appartamento di proprietà di terzi ed accesso comune, a sud appartamento di proprietà di terzi, ad ovest via Pirandello. Del solaio: a nord solaio di proprietà di terzi, ad est cortile comune, a sud solaio di proprietà di terzi, ad ovest accesso comune.

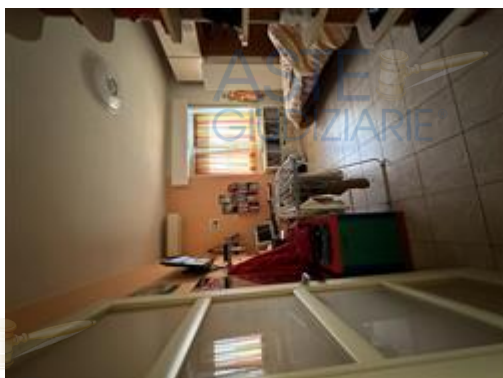
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.



Particolare interno: cucina



Particolare interno: soggiorno



Particolare interno: camera



Particolare interno: bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.





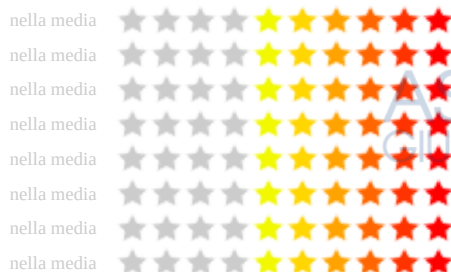
Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno edificio

SERVIZI

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



COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,50 km
ferrovia distante 600 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata all'interno di un fabbricato costruito negli anni Sessanta, in zona centrale ben servita ed in prossimità delle principali arterie di comunicazione. Il fabbricato è in buono stato di conservazione dal momento che sono state rifatte le facciate con la posa di un cappotto termico, lavori ancora in esecuzione. Al suo interno si presenta con discrete finiture. L'appartamento è ubicato al piano sesto e si compone di ingresso, cucina abitabile, soggiorno, bagno e camera. Si presenta con finiture di tipo economiche. Alla data del sopralluogo non era presente un tavolato divisorio tra il locale soggiorno e il bagno e pertanto l'appartamento non risponde ai requisiti igienico sanitari, per cui va necessariamente ripristinato lo stato dei luoghi come da allegato grafico alla concessione edilizia originaria. Completa la proprietà un solaio ad uso cantina posto al piano sottotetto.

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

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in plastica
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno e vetro
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès
rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle in grès





protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in
plastica

Degli Impianti:

citofonico: senza video

elettrico: sottotraccia

termico: centralizzato



nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

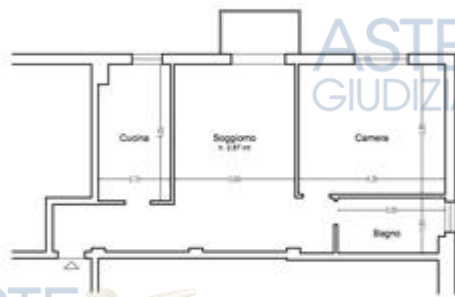


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno	29,80	x	100 %	=	29,80
cucina	10,10	x	100 %	=	10,10
camera	19,70	x	100 %	=	19,70
bagno	6,40	x	100 %	=	6,40
balcone	3,10	x	25 %	=	0,78
Totale:	69,10				66,78



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



ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da unico vano ad uso deposito.



tecnico incaricato: Ersilia Del Genio

Pagina 9 di 12



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
solaio a uso deposito	6,10	x	20 %	=	1,22
Totale:	6,10				1,22



Particolare accesso al solaio



Particolare vano ad uso deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANTA PIANO SETTIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: solaio al piano settimo

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fonte di informazione: Idealista - De Fenza Immobiliare

Descrizione: trilocale al sesto piano con ascensore, finiture economiche

Indirizzo: via Luigi Pirandello 5, Cinisello Balsamo

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.850,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.100,00

Requot - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.200,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si sono tenute in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, il contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione all'interno dell'unità immobiliare, nonché le difformità riscontrate a livello edilizio e catastale e le condizioni del fabbricato le cui facciate sono state rifatte con posa di cappotto termico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,78	x	1.850,00	=	123.543,00
Valore superficie accessori:	1,22	x	1.850,00	=	2.257,00
					125.800,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.800,00**

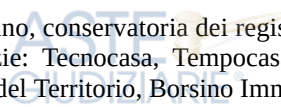
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.800,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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





DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	66,78	1,22	125.800,00	125.800,00
				125.800,00 €	125.800,00 €

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

€. 2.300,00

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

€. 123.500,00

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

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

€. 123.500,00

data 11/11/2024



il tecnico incaricato
Ersilia Del Genio

