



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 592/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Dott.ssa Stefania Aletto

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**STEFANO PISCOPO**

CF:PSCSFN84R28F205P

con studio in MONZA (MB) VIA MONTE CERVINO, 16

telefono: 00393470011605

email: [st.piscopo@libero.it](mailto:st.piscopo@libero.it)

PEC: [stefano.piscopo@geopec.it](mailto:stefano.piscopo@geopec.it)



tecnico incaricato: STEFANO PISCOPO

Pagina 1 di 29



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 592/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a CINISELLO BALSAMO Via Roma 18, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

appartamento al piano primo con cortile e ascensore condominiale così distribuito: ingresso, soggiorno con balcone, tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, cucina con balcone con annessi al piano primo interrato vano cantina e box.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 547 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 1.065,19 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 18, piano: S1 - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: appartamento: cortile comune su tre lati, in parte altra U.I.U. e in parte vano scala comune. Cantina: terrapieno, altra U.I.U., corridoio comune, in parte altra U.I.U. e in parte terrapieno.

**A.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 549 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita 42,76 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 18, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: cortile comune, altra U.I.U. su tre lati.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>150,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>6,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 301.720,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 301.720,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>26/03/2025</b>

tecnico incaricato: STEFANO PISCOPO

Pagina 2 di 29

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

#### 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 22/10/2012 a firma di Notaio De Cicco Alessandro ai nn. 23377/13096 di repertorio, iscritta il 31/10/2012 a Milano 2 ai nn. 108318/18400, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 800.000,00 €.

Importo capitale: 400.000,00 €.

Durata ipoteca: 14 anni

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

pignoramento, registrata il 21/11/2024 ai nn. 10700, trascritta il 06/12/2024 a Milano 2 ai nn. 164533/116283, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza

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:	€. 4.116,91
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.235,00



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/1985), con atto stipulato il 31/12/1985 a firma di Notaio Giordano Angelo ai nn. 17618/4946 di repertorio, trascritto il 29/01/1986 a Milano 2 ai nn. 12717/10351

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti all'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 ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 145/71, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di n. 2 fabbricati di civile abitazione, presentata il 13/05/1971, rilasciata il 01/12/1971. Non è stata trovata agli atti l'agibilità.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni, abbassamento di soffitto e leggere differenze di quote interne, demolizione parete a creazione del disimpegno per il bagno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici: €2.000,00
- Sanzione amministrativa: €1.000,00
- Ripristino disimpegno bagno parete e porta: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento.

N.B.: si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza 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. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto riportato nelle difformità edilizie

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici: €600,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA ROMA 18

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CINISELLO BALSAMO Via Roma 18, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

appartamento al piano primo con cortile e ascensore condominiale così distribuito: ingresso, soggiorno con balcone, tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, cucina con balcone con annessi al piano primo interrato vano cantina e box.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 547 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5



vani, rendita 1.065,19 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 18, piano: S1 - 1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: appartamento: cortile comune su tre lati, in parte altra U.I.U. e in parte vano scala comune. Cantina: terrapieno, altra U.I.U., corridoio comune, in parte altra U.I.U. e in parte terrapieno.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### SERVIZI

negozi al dettaglio  
farmacie  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
ospedale  
spazi verde



#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,50 Km



nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★



nella media ★★★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura manuale

*infissi esterni:* ante scorrevoli e fissi realizzati in alluminio

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato

*infissi esterni:* anta singola e doppi a battente realizzati in alluminio

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet incollato

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento tintecciato

*rivestimento interno:* posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* rettilinea

nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★







**citofonico:** video

**elettrico:** sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: apparentemente conforme alle  
normative vigenti

**termico:** centralizzato i diffusori sono in  
convettori



nella media



nella media



nella media



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	150,00	x	100 %	=	150,00
<b>Totale:</b>	<b>150,00</b>				<b>150,00</b>

#### ACCESSORI:

##### box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 549 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, rendita 42,76 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 18, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: cortile comune, altra U.I.U. su tre lati.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	12,00	x	50 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>6,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/03/2025

Fonte di informazione: atto a firma del Notaio Alabiso Alessandra ai nn. 28336 di repertorio

Descrizione: appartamento posto al piano 7°, solaio, cantina e box

Indirizzo: Via Roma 18

Superfici principali e secondarie: 126

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.893,94 Euro/mq

COMPARATIVO 2

tecnico incaricato: STEFANO PISCOPO

Pagina 7 di 29



Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/03/2025

Fonte di informazione: atto a firma del Notaio Vassallo Gioacchino ai nn. 3907 di repertorio

Descrizione: appartamento posto al 1° piano, cantina, solaio e box

Indirizzo: Via Roma 18

Superfici principali e secondarie: 126

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 270.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè 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 il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 1.970,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	150,00	x	1.970,00	=	<b>295.500,00</b>
Valore superficie accessori:	6,00	x	1.970,00	=	<b>11.820,00</b>
					<b>307.320,00</b>



#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

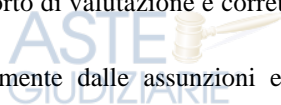
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 307.320,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 307.320,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: Cinisello Balsamo, ed inoltre: internet

#### 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	150,00	6,00	307.320,00	307.320,00
				<b>307.320,00 €</b>	<b>307.320,00 €</b>

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

**€. 5.600,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 301.720,00****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:

**€. 301.720,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 592/2024

## LOTTO 2

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

**A** **negozio** a CINISELLO BALSAMO Via Dante Alighieri 101, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

negozio dislocato su due piani, uno fuori terra e uno interrato:

piano terra: negozio

Piano interrato: cantina

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 21 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 236 mq, rendita 2.510,81 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 101, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: negozio: via Dante, mapp. 20, mapp. 551, mapp. 23. Cantina: via Dante, mapp. 20, altra U.I.U., mapp. 23.

**B** **deposito industriale** a CINISELLO BALSAMO Via Dante Alighieri 101, della superficie commerciale di **77,50** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale a uso deposito posto al piano primo interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 21 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 148 mq, rendita 236,95 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 101, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: altra U.I.U., in parte parti comuni e in parte mapp. 389 e 191, mapp. 551, mapp. 23

**B.1** **posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 21 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 57,74 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 101, piano: Si, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: altra U.I.U. su quattro lati

**B.2** **posto auto.**



Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 21 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 57,74 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 101, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: altra U.I.U. su quattro lati.



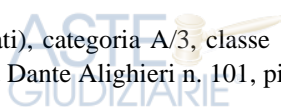
**C** appartamento a CINISELLO BALSAMO Via Dante Alighieri 101, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo senza ascensore condominiale, completamente da ristrutturare e da messa in pristino: ingresso, bagno, soggiorno, cucina, camera e due balconi.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 21 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 101, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: via Dante Alighieri, altra U.I.U. su tre lati.



**D** appartamento a CINISELLO BALSAMO Via Dante Alighieri 101, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo senza ascensore condominiale, completamente da ristrutturare e da messa in pristino delle tramezzature, finestre e balconi così distribuito al momento del rilievo in un unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 21 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 101, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: via Dante Alighieri, altra U.I.U. su tre lati.



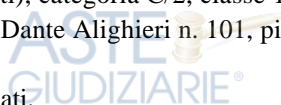
**E** sottotetto non abitabile a CINISELLO BALSAMO Via Dante Alighieri 101, della superficie commerciale di **37,75** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Sottotetto non abitabile posto al piano secondo senza ascensore condominiale così distribuito al momento del rilievo in un unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 21 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 128 mq, rendita 145,43 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 101, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: via Dante Alighieri, altra U.I.U. su tre lati.





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

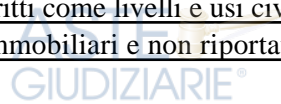
Consistenza commerciale complessiva unità principali:	513,25 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	27,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 694.592,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 694.592,65
Data di conclusione della relazione:	26/03/2025



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

Alla data del sopralluogo il ristorante e il deposito al piano primo interrato risulta occupato dal debitore, i due appartamenti e il sottotetto risultano liberi.

E' stato richiesto all'Agenzia delle Entrate l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di altra natura, come da lettera ricevuta in data 12.02.25 nessun tipo di contratto sussiste.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

### 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 22/10/2012 a firma di Notaio De Cicco Alessandro ai nn. 23377/13096 di repertorio, iscritta il 31/10/2012 a Milano 2 ai nn. 108318/18400, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia





di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 800.000,00 €.

Importo capitale: 400.000,00 €.

Durata ipoteca: 14 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/06/2011 a firma di Notaio D'Ippolito Salvatore ai nn. 152820/27040 di repertorio, iscritta il 29/06/2011 a Milano 2 ai nn. 73384/16626, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.200.000,00 €.

Importo capitale: 600.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, registrata il 21/11/2024 ai nn. 10700, trascritta il 06/12/2024 a Milano 2 ai nn. 164533/116283, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza

#### 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:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

**Non è costituito un condominio.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2001), con atto stipulato il 11/04/2001 a firma di Notaio Roveda Arrigo ai nn. 22820 di repertorio, trascritto il 23/04/2001 a Milano 2 ai nn. 39402/26089

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti all'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 ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. Si precisa che agli atti risultano pratiche non completate e terminate pertanto si ritengono decadute. Si consiglia il deposito di una pratica comunale in sanatoria relativamente all'intero immobile.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 212/62**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di casa di abitazione con deposito automobili, presentata il 22/03/1962, rilasciata il 06/07/1971.

Agibilità non trovata agli atti

Concessione edilizia in sanatoria (Art.31 L.28/2/85 N.47) **N. 1140/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un locale caldaia, locale ripostiglio e locale deposito al piano primo interrato. Piano terra: apertura porta di comunicazione tra locale esposizione e vano scala. Piano primo: diversa distribuzione spazi interni., presentata il 28/03/1986, rilasciata il 15/10/1991

Autorizzazione edilizia **N. 502/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di per realizzazione struttura in alluminio per veranda stagionale (periodo ottobre-maggio), presentata il 01/09/1989, rilasciata il 05/10/1989

Autorizzazione edilizia **N. 616/88**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 28/10/1988, rilasciata il 16/02/1989.

Il titolo è riferito solamente a negozio

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 113/11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di scale interne, presentata il 11/03/2011

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 183/11 variante 113/11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica muri, presentata il 13/04/2011

Segnalazione certificata d'inizio attività **N. 246/11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento consolidamento muri esterni, presentata il 09/05/2011

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 271/11**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione copertura e modifica serramenti, presentata il 20/05/2011

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 136/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione copertura in pannelli eternit con nuova copertura in pannelli di lamiera, presentata il 23/03/2012

Denuncia di inizio attività **N. 438/13 variante alla 271/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero di un volume e di una superficie edilizia , presentata il 25/11/2013.



Nella pratica viene dichiarata la fine lavori della SCIA 113/11, 183/11, 246/11, 271/11, 136/12 e 438/13. La 271/11 sarebbe stata depositata la fine lavori a seguito del rilascio del PdC a parziale sanatoria. Il PdC non è stato mai ultimato e pertanto non rilasciato e pertanto non concludendo anche la 271/11.

Comunicazione di eseguita attività **N. 87/14**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla PE 271/11 e Dia in variante del 22/11/13, presentata il 11/03/2014

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni, altezze interne differenti, appartamento piano primo sono state completamente demolite e sono stati modificati i balconi e i vani finestra, il secondo piano non è stato realizzato nessuna lavorazione interna, Il colmo del tetto è stato innalzato e modificati i prospetti. La superficie dei posti auto deve ritornare depositato.

- decurtazione del 5% dal valore di mercato a titolo cautelativo in quanto non si può stabilire la sanabilità: €36.557,50

Situazione riferita a tutti gli immobili.

N.B.: si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza 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. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto riportato nelle difformità edilizie, costi già ricompresi.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA DANTE ALIGHIRI 101

**NEGOZIO**



DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a CINISELLO BALSAMO Via Dante Alighieri 101, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

negozio dislocato su due piani, uno fuori terra e uno interrato:

piano terra: negozio

Piano interrato: cantina

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 21 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 236 mq, rendita 2.510,81 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 101, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: negozio: via Dante, mapp. 20, mapp. 551, mapp. 23, Cantina: via Dante, mapp. 20, altra U.I.U., mapp. 23.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

negozi al dettaglio  
farmacie  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
ospedale  
spazi verde



#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,50 Km



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* fissi realizzati in acciaio e vetro  
*infissi interni:* scorrevole realizzati in legno tamburato  
*pavimentazione interna:* realizzata in marmo  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès, bagni e cucina  
*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento  
*rivestimento interno:* posto in cucina e bagni





realizzato in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V  
conformità: apparentemente conforme alle  
normative vigenti

*termico*: autonomo i diffusori sono in pompa di  
calore



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

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
Negozio e deposito	260,00	x	100 %	=	260,00
<b>Totale:</b>	<b>260,00</b>				<b>260,00</b>

## 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: 26/03/2025

Fonte di informazione: Gabetti

Descrizione: negozio

Indirizzo: Via Dante Alighieri 62

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 1.266,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 171.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/03/2025

Fonte di informazione: Immobiliare GVM

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via G. Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.453,49 Euro/mq

tecnico incaricato: STEFANO PISCOPO

Pagina 17 di 29



Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 112.500,00 pari a 1.308,14 Euro/mq



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè 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 il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare. Non sono stati trovati atti di compravendita.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 1.224,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati.

Si precisa che agli annunci immobiliari utilizzati come comparativi è stato applicato uno sconto trattativa pari al 10% a titolo cautelare in quanto nella provincia di Monza e Brianza suddetto sconto è pari al 16,1%.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 260,00 x 1.224,00 = **318.240,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 318.240,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 318.240,00**



BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA DANTE ALIGHIRI 101

**DEPOSITO INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO B

**deposito industriale** a CINISELLO BALSAMO Via Dante Alighiri 101, della superficie commerciale di **77,50** mq per la quota di:

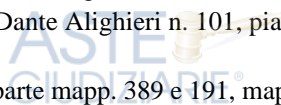
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale a uso deposito posto al piano primo interrato.

## Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 21 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 148 mq, rendita 236,95 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 101, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altra U.I.U., in parte parti comuni e in parte mapp. 389 e 191, mapp. 551, mapp. 23





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

negozi al dettaglio  
farmacie  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
ospedale  
spazi verde



## COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,50 Km



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

**rivestimento interno:** posto in deposito realizzato in intonaco di cemento tinteggiato  
**plafoni:** realizzati in intonaco tinteggiato  
**infissi esterni:** fissi realizzati in ferro  
**pavimentazione interna:** realizzata in battuto di cemento  
**manto di copertura:** realizzato in pannelli in PVC



Degli Impianti:

**elettrico:** tubazione esterna, la tensione è di 220V  
conformità: da revisionare



## 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
Deposito	155,00	x	50 %	=	77,50
<b>Totale:</b>	<b>155,00</b>				<b>77,50</b>

## ACCESSORI:

**posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 21 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 57,74 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 101, piano: Si, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Coerenze: altra U.I.U. su quattro lati



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	27,00	x	50 %	=	13,50
<b>Totale:</b>	<b>27,00</b>				<b>13,50</b>

**posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 21 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 57,74 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 101, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altra U.I.U. su quattro lati.



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	27,00	x	50 %	=	13,50
<b>Totale:</b>	<b>27,00</b>				<b>13,50</b>

**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: 26/03/2025

Fonte di informazione: Gabetti

Descrizione: negozio

Indirizzo: Via Dante Alighieri 62

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 1.266,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 171.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/03/2025

Fonte di informazione: Immobiliare GVM

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via G. Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

tecnico incaricato: STEFANO PISCOPO

Pagina 20 di 29





Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.453,49 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 112.500,00 pari a 1.308,14 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè 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 il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare. Non sono stati trovati atti di compravendita.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 1.224,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati. Inoltre il valore commerciale viene utilizzato quello del negozio, ma la superficie commerciale del deposito viene ragguagliata al 50% ai sensi del DPR 138/1998. Inoltre vengono inglobate le superfici dei due posti auto Sub. 706 e 707 in quanto la pratica per la trasformazione dei beni non è stata terminata e si ritiene decaduta pertanto le aree restano come deposito.

Si precisa che agli annunci immobiliari utilizzati come comparativi è stato applicato uno sconto trattativa pari al 10% a titolo cautelare in quanto nella provincia di Monza e Brianza suddetto sconto è pari al 16,1%.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,50	x	1.224,00	=	<b>94.860,00</b>
Valore superficie accessori:	27,00	x	1.224,00	=	<b>33.048,00</b>
					<b>127.908,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 127.908,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 127.908,00</b>

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA DANTE ALIGHIRI 101

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a CINISELLO BALSAMO Via Dante Alighiri 101, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo senza ascensore condominiale, completamente da ristrutturare e da messa in pristino: ingresso, bagno, soggiorno, cucina, camera e due balconi.

**Identificazione catastale:**

- foglio 41 particella 21 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 101, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: via Dante Alighieri, altra U.I.U. su tre lati.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**SERVIZI**

negozi al dettaglio  
farmacie  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
ospedale  
spazi verde



nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★

**COLLEGAMENTI**

autostrada distante 3,50 Km

nella media ★★★★★★★★★★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès

*infissi esterni:* anta singola e doppi a battente realizzati in legno

*rivestimento interno:* posto in angolo cottura e bagno realizzato in piastrelle di ceramica

scarso ★★★★★★★★★★  
scarso ★★★★★★★★★★  
scarso ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: completamente da revisionare

scarso ★★★★★★★★★★

**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	58,00	x	100 %	=	58,00
<b>Totale:</b>	<b>58,00</b>				<b>58,00</b>

**VALUTAZIONE:**

tecnico incaricato: STEFANO PISCOPO

Pagina 22 di 29





## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/03/2025

Fonte di informazione: atto del 23/09/2024 a firma del Notaio Aloisi Giuseppe

Descrizione: appartamento posto al piano primo e cantina

Indirizzo: Via Dante Alighieri 91

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 153.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/03/2025

Fonte di informazione: atto del 26/11/2024 a firma del Notaio Tacchini Valerio Giovanni ai nn. 177203 di repertorio

Descrizione: appartamento posto al piano terzo e solaio

Indirizzo: Via Dante Alighieri 91

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 2.377,05 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè 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 il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 2.314,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati. L'immobile risulta completamente da ristrutturare e ripristinare i balconi.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,00 x 2.314,00 = **134.212,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



Stima di massima per ristrutturazione e opere di ripristino  
calcolato con CRESME

-50.391,21

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€ 83.820,79**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€ 83.820,79**

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA DANTE ALIGHIRI 101

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

**appartamento** a CINISELLO BALSAMO Via Dante Alighieri 101, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo senza ascensore condominiale, completamente da ristrutturare e da messa in pristino delle tramezzature, finestre e balconi così distribuito al momento del rilievo in un unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 21 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 101, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: via Dante Alighieri, altra U.I.U. su tre lati.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

negozi al dettaglio  
farmacie  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
ospedale  
spazi verde

### COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,50 Km





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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	80,00	x	100 %	=	80,00
<b>Totale:</b>	<b>80,00</b>				<b>80,00</b>

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/03/2025

Fonte di informazione: atto del 23/09/2024 a firma del Notaio Aloisi Giuseppe

Descrizione: appartamento posto al piano primo e cantina

Indirizzo: Via Dante Alighieri 91

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 153.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/03/2025

Fonte di informazione: atto del 26/11/2024 a firma del Notaio Tacchini Valerio Giovanni ai nn. 177203 di repertorio

Descrizione: appartamento posto al piano terzo e solaio

Indirizzo: Via Dante Alighieri 91

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 2.377,05 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè 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 il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi

tecnico incaricato: STEFANO PISCOPO

Pagina 25 di 29





presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 2.314,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati. L'immobile risulta completamente da ristrutturare e ripristinare i balconi.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 2.314,00 = **185.120,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stima di massima per ristrutturazione e opere di ripristino calcolato con CRESME	-71.292,14

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.827,86**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113.827,86**

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA DANTE ALIGHIRI 101

**SOTTOTETTO NON ABITABILE**

DI CUI AL PUNTO E

**sottotetto non abitabile** a CINISELLO BALSAMO Via Dante Alighieri 101, della superficie commerciale di **37,75** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Sottotetto non abitabile posto al piano secondo senza ascensore condominiale così distribuito al momento del rilievo in un unico locale.

## Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 21 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 128 mq, rendita 145,43 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 101, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: via Dante Alighieri, altra U.I.U. su tre lati.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





negozi al dettaglio  
farmacie  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
ospedale  
spazi verde



## COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,50 Km

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto

Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in legno

## 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
Sottotetto non abitabile	151,00	x	25 %	=	37,75
<b>Totale:</b>	<b>151,00</b>				<b>37,75</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/03/2025

Fonte di informazione: atto del 23/09/2024 a firma del Notaio Aloisi Giuseppe

Descrizione: appartamento posto al piano primo e cantina

Indirizzo: Via Dante Alighieri 91

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 153.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

tecnico incaricato: STEFANO PISCOPO

Pagina 27 di 29



Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/03/2025

Fonte di informazione: atto del 26/11/2024 a firma del Notaio Tacchini Valerio Giovanni ai nn. 177203 di repertorio

Descrizione: appartamento posto al piano terzo e solaio

Indirizzo: Via Dante Alighieri 91

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 2.377,05 Euro/mq



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè 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 il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 2.314,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati. Inoltre il valore di mercato viene utilizzato quello dell'appartamento, ma la superficie commerciale del sottotetto viene ragguagliata al 25% ai sensi del DPR 138/1998

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	37,75	x	2.314,00	=	<b>87.353,50</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 87.353,50</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 87.353,50</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: Cinisello Balsamo, ed inoltre: internet

#### 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	negozio	260,00	0,00	318.240,00	318.240,00
B	deposito industriale	77,50	27,00	127.908,00	127.908,00
C	appartamento	58,00	0,00	83.820,79	83.820,79
D	appartamento	80,00	0,00	113.827,86	113.827,86
E	sottotetto non abitabile	37,75	0,00	87.353,50	87.353,50
				<b>731.150,15 €</b>	<b>731.150,15 €</b>

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

**€. 36.557,50****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 694.592,65****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:

**€. 694.592,65**

data 26/03/2025

il tecnico incaricato  
STEFANO PISCOPO

