



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

631/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Alessandro LONGOBARDI

CUSTODE:

Dott. Massimiliano DONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/07/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Simona Antonella Villa

CF: VLLSNN65M43F704A

con studio in MONZA (MB) Via Alessandro Pennati, 19

telefono: 00390392302452

fax: 00390392302452

email: arch.villas@libero.it

PEC: simona.villa@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 631/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento ad uso abitazione al piano terreno composto da due locali oltre servizi a CESANO MADERNO Via Salita al Biulè 11, frazione semi-periferica, quartiere "VILLAGGIO BIULE'", della superficie commerciale di 37,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 234 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Salita al Biulè, 11, piano: T scala U, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze da Nord in senso orario: proprietà di terzi, vano scala, proprietà di terzi, area comune per i rimanenti lati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, / piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.320,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.320,00
Data di conclusione della relazione:	09/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore temporaneamente domiciliato in altra regione.

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 08/02/2016 a firma di Notaio Simona Guerra di Cinisello Balsamo ai nn. 21506/12707 di repertorio, iscritta il 23/02/2016 a Milano 2 ai nn. 17769/3035, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia per mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 95.200,00.

Importo capitale: Euro 47.600,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente al bene oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 17 mapp. 234 sub. 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO stipulato il 23/12/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 11220 di repertorio, trascritto il 19/02/2025 a Milano 2 ai nn. 20839/14275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente al bene oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 17 mapp. 234 sub. 2

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: **€. 982,59**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 7.057,21**

Millesimi condominiali: **80,54**

Ulteriori avvertenze:

Nel corso del sopralluogo il CTU rileva quadri di degrado da umidità e infiltrazioni di rilevante entità. Si evidenziano, in particolare, presenza di muffa sul soffitto nel locale camera e bagno, scrostamento dell'intonaco a soffitto nel locale bagno, umidità di risalita nel locale soggiorno e disimpegno.

La presenza di notevole umidità di risalita si rileva anche nel vano scala e in facciata all'esterno dell'immobile. (vedi allegate foto dei quadri di degrado).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2016), con atto stipulato il 08/02/2016 a firma di Notaio Simona Guerra di Cinisello Balsamo ai nn. 21505/12706 di repertorio, trascritto il 23/02/2016 a Milano 2 ai nn. 17768/11374.

Il titolo è riferito solamente al bene oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 17 mapp. 234 sub. 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà , in forza di titoli legittimi antecedenti il ventennio (fino al 08/07/1987)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà indivisa , in forza di atto di compravendita (dal 08/07/1987 fino al 25/11/1998), con atto stipulato il 08/07/1987 a firma di Notaio Lodovico Barassi di Milano ai nn. 39773/11326 di repertorio, trascritto il 28/07/1987 a Milano 2 ai nn. 60205/43514.

Il titolo è riferito solamente al bene oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 17 mapp. 234 sub. 2

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1998 fino al 23/02/2016), con atto stipulato il 25/11/1998 a firma di Notaio Maria Gentile di Rho ai nn. 68377 di repertorio, trascritto il 05/12/1998 a Milano 2 ai nn. 99022/70993.

Il titolo è riferito solamente alla quota di 1/2 di piena proprietà indivisa del bene oggetto della procedura esecutiva.

Si precisa: La comproprietaria sig. Pirrello Rosa acquista con il presente atto la quota indivisa del coniuge Scarcella Mario ricostituendo l'intero a favore del solo soggetto acquirente.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che la 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:

Domanda per licenza di costruzione **N. P.E. 103/1958**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 22/05/1958, agibilità del 13/07/1960 con il n. 59/60 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Prime 4 palazzine del complesso abitativo "VILLAGGIO BIULE" di cui alla P.E. n. 103/1958 mapp. 234

Permesso per esecuzione di lavori edili **N. P.E. 380/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di rete di fognatura acque nere e chiare in sostituzione di impianti esistenti costituiti da fosse biologiche e fosse perdenti., presentata il 20/07/1976, rilasciata il 08/06/1978

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla pratica originaria è stato modificato il locale ingresso/soggiorno mediante la demolizione del tavolato di suddivisione del locale e rimozione della porta con formazione di una spalletta di contenimento della cucina (a vista sul soggiorno) e realizzazione di una controsoffittatura in abbassamento nella zona ingresso e nel disimpegno antibagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria per opere interne non autorizzate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria : € 1.500,00 (spese tecniche) oltre sanzione comunale amministrativa che viene valutata dal Comune in sede di istruttoria della pratica. (In base alla vigente normativa la sanzione forfettaria per opere interne corrisponde a ca. Euro 1.000,00).

La difformità evidenziata è riferita allo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo. Tale difformità è riferita anche alla scheda catastale depositata che riporta una partizione differente sia rispetto alla pratica depositata che rispetto alla situazione di fatto. Nella sezione "difformità catastale" viene evidenziata la stessa nota; la planimetria catastale dovrà essere aggiornata dopo l'ottenimento della regolarizzazione con pratica edilizia in sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

La scheda catastale depositata non corrisponde allo stato di fatto rilevato per i seguenti punti:

- l'angolo cottura risulta aperto sul locale soggiorno e suddiviso solo dal vano di ingresso con una spalletta in muratura; la scheda catastale riporta la parete di divisione tra la cottura e il soggiorno non realizzata.
- è presente una spalletta in muratura di h. inferiore a mt. 1.10 nel locale soggiorno in prossimità della finestra.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rettifica scheda catastale a seguito di presentazione di permesso autorizzativo in sanatoria: € 380,00

E' necessaria, prima della presentazione catastale, la regolarizzazione della suddivisione interna e della presenza delle porzioni di muratura a mezzo di presentazione di richiesta di PE in sanatoria (vedi sezione "difformità edilizia").

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA



Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- Controllo e rifacimento impianti e sostituzione della caldaia con modello idoneo e conforme alla normativa

Gli impianti non sono certificati. In particolare la caldaia murale deve essere portata all'esterno o sostituita con modello a tenuta stagna idonea per alloggiamento interno.

BENI IN CESANO MADERNO VIA SALITA AL BIULÈ 11, FRAZIONE
SEMI-PERIFERICA, QUARTIERE VILLAGGIO SNIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento ad uso abitazione al piano terreno composto da due locali oltre servizi a CESANO MADERNO Via Salita al Biulè 11, frazione semi-periferica, quartiere "VILLAGGIO BIULE", della superficie commerciale di 37,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 234 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Salita al Biulè, 11, piano: T scala U, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze da Nord in senso orario: proprietà di terzi, vano scala, proprietà di terzi, area comune per i rimanenti lati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, / piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Complesso organizzato con impianto planimetrico ortogonale e orientamento sull'asse eliotermico, composto da edifici a pianta rettangolare, elevati su tre e quattro piani..



VEDUTE STORICHE QUARTIERE RESIDENZIALE BIULÈ



VEDUTA ATTUALE DELL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di due locali con cucina a vista, disimpegno e bagno finestrato posto al piano terreno/rialzato di una palazzina di dimensione medio piccola facente parte di un complesso abitativo residenziale.

E' inserito in un complesso storico, sviluppatosi nei primi anni '900, post 1921, con l'avvento dell'industrializzazione e dello sviluppo della industria manifatturiera, soprattutto del legno e del mobile, nella Brianza. E' organizzato con impianto planimetrico ortogonale e orientamento sull'asse eliotermico, composto da edifici a pianta rettangolare, elevati su tre e quattro piani; struttura portante costituita da muratura continua in mattoni di laterizio; solai in laterocemento su travatura metallica; copertura su capriate lignee con tetto a padiglione, manto a coppi di laterizio.

Autori: Arch. Ghianoletti.

Per l'epoca di costruzione gli immobili hanno caratteristiche tipologiche e costruttive inferiori ai parametri attuali; ma, per la particolarità e l'unicità del progetto urbanistico, sono stati attuali dal Comune di Cesano Maderno interventi di riqualificazione del quartiere il cui progetto, altamente innovativo e qualificante per l'epoca, proponeva la formazione di un villaggio autonomo e integrato in cui gli spazi abitativi e ricreativi contribuivano a garantire i servizi e il benessere dei lavoratori e della socialità.

L'alloggio è di taglio regolare, composto da un locale soggiorno con angolo cottura a vista, disimpegno, camera matrimoniale e bagno finestrato; ha pavimentazione interna in piastrelle di ceramica gres in tutti i locali e murature a intonaco civile grezzo. E' dotato di porte interne in legno impiallacciato con apertura a battente, il portoncino di ingresso non è blindato. I serramenti esterni sono in legno verniciato con doppi vetri (non conformi alla vigente normativa) dotati di protezione a tapparella in legno verniciato con cassonetti (originali) in legno non coibentato. E' dotato di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale con alimentazione a gas e distribuzione a mezzo di caloriferi in ghisa in tutti i locali. La caldaia è abilitata anche alla produzione di acqua calda sanitaria sia per il locale bagno che per la cucina. Non è presente impianto di condizionamento/climatizzazione; è presente il citofono (solo audio) con apertura a scatto del portoncino di accesso alla scala comune.

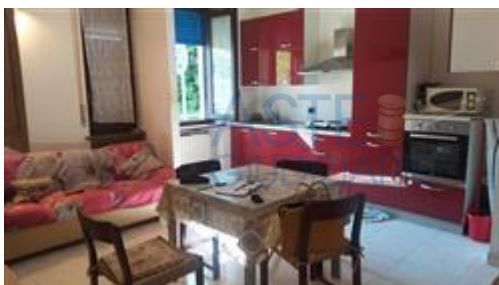
La palazzina condominiale non è dotata di ascensore e piano seminterrato. L'alloggio in oggetto non ha pertinenze e non è dotato di spazi esterni.

L'appartamento si presenta in condizione manutentive mediocri; si rileva la presenza di umidità per



ASTE
GIUDIZIARIE®

capillarità di risalita dal terreno lungo le murature perimetrali. Nel locale bagno è presente un quadro di degrado da infiltrazioni proveniente dal solaio superiore con grave compromissione dell'intonaco sia delle pareti verticali che orizzontali.



LOCALE SOGGIORNO - ZONA PRANZO



CAMERA MATRIMONIALE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ANGOLO COTTURA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione			consistenza		indice		commerciale
Superficie	lorda	commerciale	37,20	x	100 %	=	37,20
appartamento e servizi							
Totale:			37,20				37,20

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUADRO DI DEGRADO 1: SOFFITTO LOCALE
BAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUADRO DI DEGRADO 2: UMIDITA' DI RISALITA
CORRIDOIO/ANTIBAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUADRO DI DEGRADO 3: INFILTRAZIONI
SCALE E PIANEROTTOLO COMUNI

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUADRO DI DEGRADO 4: MUFFA NEL LOCALE CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita a corpo con riferimento ai valori immobiliari del mercato locale e alla situazione autorizzativa e manutentiva rilevata, differenziati in ragione delle problematiche evidenziate e della tipologia del bene.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo (corrente) degli appartamenti nelle diverse (2) zone a Cesano Maderno è compreso in tutta la città tra 1.560 €/m² e 2.095 €/m² per la compravendita e tra 5,7 €/m² mese e 8,1 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.230 €/m²) è di circa il 5% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.355 €/m² ed è invece di circa il 2% superiore alla quotazione media provinciale (2.175 €/m²).

Le quotazioni a Cesano Maderno sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.490 €/m² e 2.965 €/m.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

59.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 59.000,00

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

€. 59.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza e Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno - P.zza Arese, 12, agenzie: Immobiliare.it. locale, ed inoltre: Amministratore dello stabile : Studio A.G.O Srls di Barlassina - T. 340.3942965 - 375.7146301

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	37,20	0,00	59.000,00	59.000,00
				59.000,00 €	59.000,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile.

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

€. 5.680,00

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

€. 53.320,00

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:

€. 53.320,00

data 09/07/2025



il tecnico incaricato
Simona Antonella Villa

