



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

639/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DAVIS & MORGAN S.P.A. GIA' PRISMA SPV SRL E PER ESSA DOVALUE S.P.A. (NUOVA
DENOMINAZIONE DI DOBANK S.P.A)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

DOTT. GIUSEPPE BONATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GERARDO DI BENEDETTO

CF:DBNGRD75D06B729A

con studio in CARATE BRIANZA (MB) Via Fabio Filzi, 26

telefono: 0362805458

email: dibenedetto.g@libero.it

PEC: gerardo.dibenedetto@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 639/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CUSANO MILANINO Via Concordia 9, della superficie commerciale di **173,30** mq (si intende comprensiva delle murature interne ed esterne, piano interrato e area a giardino) per la quota di:

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

Immobile costituito da quattro locali più cucina e due servizi igienici al piano terra e due locali accessori oltre la lavanderia al piano interrato, completa la proprietà area pertinenziale destinata a giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 104 sub. 716 graffato alla particella 379 dello stesso foglio (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 970,94 Euro, indirizzo catastale: Via Concordia, 9, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dell'appartamento e del giardino pertinenziale: a Nord mapp. 378-225 ed enti comuni; ad Est proprietà di terzi; a Sud mapp. 389 e 383; ad Ovest mapp. 378 e 383. Della cantina: a Nord enti comuni e proprietà di terzi; ad Est terrapieno; a Sud terrapieno; ad Ovest proprietà di terzi e terrapieno

A.1

Box doppio (legato da vincolo pertinenziale con l'appartamento), facente parte di una autorimessa interrata costituita da tre box, accessibile da rampa carrabile che si sviluppa a lato del fabbricato, il corsello dei box è collegato internamente e direttamente con il vano scala condominiale, l'ascensore e il disimpegno comune dal quale è possibile accedere alle cantine.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 384 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 91,41 Euro, indirizzo catastale: Via Concordia, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord corsello comune e box di terzi; ad Est terrapieno; a Sud terrapieno; ad Ovest box di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	173,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	18,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 515.510,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 515.000,00

Data della valutazione:

18/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (21/04/2026) l'immobile risulta occupato dai debitori.

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:

- costituzione di vincolo del 23/12/2004 n. di rep. 2988/1221 Notaio Zappulli Massimiliano Ugo di Bresso (MI) trascritto il 31/12/2004 ai nn. 192344/101696 a favore di COMUNE DI CUSANO MILANINO, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Cusano Milanino fg. 14 mapp. 104 sub. 702 mapp. 104 sub. 708 mapp. 384 sub. 4 mapp. 384 sub. 3 mapp. 384 sub. 2 contro "VIA CONCORDIA S.R.L.

Le società "Via Concorisa S.r.l." e "Monte Rosa 1 servizi e design di Maria Grazia Giolo e c. s.n.c.", hanno destinato tre boxes ad uso autorimessa posti al piano interrato dell'edificio "a" (edificati in forza di permesso di costruire n. 16, in data 15/04/2004 di cui alla domanda prot. n. 28983 del 18/11/2003, pratica edilizia n. 254 reg. 2003, ai sensi dell'art. 9 della legge n. 122/1989 e successiva legge regionale), a pertinenza di tre corrispondenti appartamenti, nel medesimo edificio, come segue: a) box al mapp. 384 sub. 4 a pertinenza dell'appartamento ad uso abitazione identificato al mapp. 104 sub. 714; b) box al mapp. 384 sub. 3 a pertinenza dell'appartamento ad uso abitazione identificato al mapp. 104 sub. 702 (oggi identificato al mapp. 104 sub. 716 graffato al mapp. 379); c) box al mapp. 384 sub. 2 a pertinenza dell'appartamento ad uso abitazione identificato al mapp. 104 sub. 708. Ai sensi del quinto comma dell'art. 9 della legge 24/03/1989 n. 122 e s.m.i., ciascuna sopradescritta autorimessa non potrà essere ceduta separatamente dall'unità immobiliare ad uso abitazione alla quale è legata da vincolo pertinenziale, pena la nullità dell'atto di trasferimento. Le parti si sono altresì impegnate a far inserire nei successivi atti di trasferimento delle porzioni in oggetto il contenuto del vincolo di cui al suddetto quinto comma dell'art. 9 della legge 24/03/1989 n. 122

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, anche non apparenti, relative all'unità in questione, risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso, anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/10/2006 a firma del Notaio Brienza Arturo di Milano ai nn. 33467/12616 di repertorio, iscritta il 09/10/2006 a Milano 2 ai nn. 153161/37904, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.900.000,00.

Importo capitale: € 950.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

- Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/10/2019 a firma del Tribunale di Monza ai nn. 5055 di repertorio, iscritta il 28/07/2020 a Milano 2 ai nn. 82404/15127, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 86.294,24.

Importo capitale: € 54.794,24

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 20/09/2021 a firma dell' Uff. Giud. Tribunale di Monza ai nn. 1642 di repertorio, trascritto il 05/10/2021 a Milano 2 ai nn. 139106/94439, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: €. 5.000,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 4.735,34

Ulteriori avvertenze:

nota: lo stato delle spese condominiali sarà da aggiornare al momento dell'aggiudicazione.
VERIFICARE CON L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 02/10/2006 a firma del Notaio Arturo Brienza ai nn. 33466/12615 di repertorio, trascritto il 09/10/2006 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 153160/80169.

- convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 22/07/2014 n. di rep. 57614/23703 Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta di Cusano Milanino, trascritto il 05/08/2014 ai nn. 75752/52775 a favore di *** DATO OSCURATO *** , la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili in Cusano Milanino fg. 14 mapp. 104 sub. 716 graffato al fg. 14 mapp. 379 e immobile fg. 14 mapp. 394 sub. 3, contro *** DATO OSCURATO ***.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO *** ,

per la quota di 1/1, con atto stipulato il 19/01/2005 a firma del Notaio Alberta della Ratta-Rinaldi di Cusano Milanino ai nn. 39428/10863 di repertorio, registrato il 17/02/2005 a Desio 2 ai nn. 1024/1T, trascritto il 18/02/2005 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 22114/11016 e 22115/11017 e 22114/11016.

- *** DATO OSCURATO *** ,

per la quota di 390/1000, in forza di atto di compravendita stipulato il 19/12/2002 a firma del Notaio Trivi Lorenzo di Cusano Milanino ai nn. 39380/8278 di repertorio, trascritto il 23/12/2002 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 164896/95971.

Il titolo è riferito all'immobile al fg.14 mapp. 104 sub. 712 (unitamente alla quota intera di piena proprietà fg. 14 mapp. 107 sub. 701 già sub. 3)

- *** DATO OSCURATO ***, in forza di atto di compravendita stipulato il 12/01/2001 a firma del Notaio Trivi Lorenzo ai nn. 37640 di repertorio, trascritto il 17/01/2001 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 4886/3567:

- quota di 1/1, immobile compravenduto al fg. 14 mapp. 104 sub. 3;
- quota di 1/2, immobili compravenduti al fg. 14 mapp. 105 - mapp. 106 sub.1 - mapp. 106 sub. 2 - mapp. 107 - mapp. 239 sub. 2 - mapp. 239 sub. 701 (da cui deriva la particella 384);

- *** DATO OSCURATO ***, in forza di atto di compravendita stipulato il 25/09/2003 a firma del Notaio Trivi Lorenzo ai nn. 39885/8703 di repertorio, trascritto il 01/10/2003 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 141764/86079:

- quota di 1/1, immobile compravenduto al fg. 14 mapp. 104 sub. 2;
- quota di 1/2, immobili compravenduti al fg. 14 mapp. 105 - mapp. 106 sub.1 - mapp. 106 sub. 2 - mapp. 107 - mapp. 374 - mapp. 375 - mapp. 376 (da cui deriva la particella 384);

- *** DATO OSCURATO ***, in forza di denuncia di successione (Sig. Orlandi Manfredi deceduto in data 21/08/2002) registrata a Desio il 29/01/2003 al n. 167/2003, trascritta il 15/09/2004 ai nn. 131079/69266 devoluta per testamento, accettazione tacita di eredità trascritta il 31/10/2003 ai nn. 157561/94471:

- quota di 1/1 immobile al fg. 14 mapp. 104 sub. 2;
- quota di 1/2 immobili al fg. 14 mapp. 105 - mapp. 106 sub. 1 - mapp. 106 sub. 2 - mapp. 107 - mapp. 239 sub. 2 - mapp. 239 sub. 701

- *** DATO OSCURATO ***,

in forza di atto di ordinanza di approvazione del progetto di divisione del 14/07/1998 n. di rep. 1590/97 del Tribunale di Monza, trascritto il 30/01/1999 ai nn. 7860/5903 e rettifica trascritta il 13/11/1999 ai nn. 107854/73208:

- quota di 1/1, immobile al fg. 14 mapp. 104 sub. 2;
- quota di 1/2, immobili al fg. 14 mapp. 105 - mapp. 106 sub.1 - mapp. 106 sub. 2 - mapp. 107 - mapp. 239 sub. 1;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia 254/2003 (Permesso di Costruire N. 16), intestata a VIA CONCORDIA S.R.L., realizzazione di n. 3 autorimesse interrate, ai sensi della legge 122/89, ed apertura di nuovo passo carraio, presentata il 18/11/2003 con il n. 28983 di protocollo, rilasciata il 15/04/2004.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. **Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.**

Variante Generale del Piano di Governo del Territorio VIGENTE:

- Adottata con delibera di CC n. 19 del 09/04/2019
- Approvata con delibera di CC. n. 52 del 24/10/2019

L'immobile ricade in zona:

Tessuti consolidati Urbani:

- **Ip tessuti a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità di interesse paesaggistico - Città Giardino di Milanino (D.Lgs 42/2004, art. 136, lett. c)**

Norme tecniche di attuazione ed indici:

La zona Ip è regolamentata dall'art. 20 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PdR (Piano delle Regole). **Si raccomanda comunque la consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti.**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero edificio. Quanto 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. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

In sede di accesso atti non è emersa alcuna pratica inerente l'appartamento in questione ne tantomeno certificato di agibilità.

nota: art. 9 bis del D.p.r 380/2001 : "1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- la larghezza interna del box è superiore rispetto a quanto indicato nella rispettiva pratica edilizia;
- l'altezza interna del box è superiore rispetto a quanto indicato nella relativa pratica edilizia;
- la rappresentazione grafica del piano interrato dell'abitazione (seppur non oggetto della pratica di realizzazione delle autorimesse) dimostra delle differenze interne rispetto allo stato di fatto;
- in merito all'appartamento, seppur attualmente non sia dimostrabile la conformità edilizia, con gli elementi a disposizione del sottoscritto che riconducono a modifiche apportate all'unità immobiliare (quanto emerge anche dalla visura catastale che evidenzia che originariamente erano due unità poi accorpate) portano a credere che **occorrerà redigere pratica edilizia in Sanatoria** e per tale motivo servirà preventivamente effettuare un'indagine più puntuale inerente atti che dimostrino o smentiscano la situazione descritta;
- l'assenza del certificato di agibilità potrebbe complicare la futura rivendita del bene. In tal caso la richiesta per l'ottenimento della relativa agibilità andrà corredata di tutta la documentazione prevista per normativa tra cui: dichiarazioni di conformità degli impianti e probabilmete verrà richiesta verifica strutturale e conseguente idoneità statica per il vano ascensore presente.

nota: Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di eventuali oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici (STIMATI FORFETTARIAMENTE) da applicare all'unità per sanare le difformità rilevate. Non vengono pertanto evidenziati a parte ulteriori costi di regolarizzazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- box di dimensioni differenti e altezza differente;
- appartamento dotato di diverse altezze interne non indicate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato e diritti catastali: €1.000,00

nota: si segnala che risulta ancora indicato in visura il regime di comunione dei beni tra *** DATO OSCURATO ***, tale regime è variato con atto debitamente trascritto nel 2014.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CUSANO MILANINO VIA CONCORDIA 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CUSANO MILANINO Via Concordia 9, della superficie commerciale di **173,30** mq (si intende comprensiva delle murature interne ed esterne, piano interrato e area a giardino) per la quota di:

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

Immobile costituito da quattro locali più cucina e due servizi igienici al piano terra e due locali accessori oltre la lavanderia al piano interrato, completa la proprietà area pertinenziale destinata a giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 104 sub. 716 graffato alla particella 379 dello stesso foglio (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 970,94 Euro, indirizzo catastale: Via Concordia, 9, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dell'appartamento e del giardino pertinenziale: a Nord mapp. 378-225 ed enti comuni; ad Est proprietà di terzi; a Sud mapp. 389 e 383; ad Ovest mapp. 378 e 383. Della cantina: a Nord enti comuni e proprietà di terzi; ad Est terrapieno; a Sud terrapieno; ad Ovest proprietà di terzi e terrapieno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro a 10 Km e Milano centro a 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante a 20 km (Linate)

nella media



aeroporto distante a 50 km (Malpensa)

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile ubicato nella cosiddetta zona denominata "Citta Giardino di Milanino".

Posta nella porzione Est del territorio comunale, rispetto alla Strada Valassina (Via Sormani), risulta caratterizzata da principi ordinatori molto chiari tesi alla perfetta sintesi tra città e campagna: case unifamiliari immerse nel verde con significative presenze di spazi verdi pubblici ed ampie strade alberate.

Il baricentrico Viale Buffoli è la spina dorsale e la cerniera della nuova città verde (un vero e proprio parco pubblico lineare), attorno al quale si dispone, con la caratteristica forma di fagiolo, un tessuto edilizio costituito da un centinaio di villini in stile eclettico e liberty e da diversi edifici pubblici.

Il pregio del Milanino, ad oggi, è rappresentato dall'unità degli interventi e dalla loro integrità conservativa mantenuta quasi intatta nel tempo; lo spazio pubblico è tutt'oggi caratterizzato da elementi naturalistici di rilievo: le essenze monumentali, le parterres verdi, i marciapiedi erbosi, i filari.

Unità immobiliare ubicata in fabbricato signorile disposto su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, attorniato da ampio giardino condominiale piantumato con essenze di vario genere e ben tenuto. Appartamento al piano rialzato accessibile esternamente attraverso rampa di scala centrale all'edificio o tramite ascensore condominiale (con accesso diretto nell'abitazione in questione) che dal piano interrato serve tutti i piani. La proprietà inoltre è dotata di giardino pertinenziale posto a Nord e ad Est.

Caratteristiche/finiture e dotazione impiantistica: pavimentazione in parquet in tutti il locali (compresa la scala di collegamento con l'interrato) ad esclusione dei servizi igienici che sono pavimentati e rivestiti uno in marmo rosa portogallo e uno in gress porcellanato - pareti e plafoni finemente decorati con cornici di gesso e legno e boiserie in legno perimetrale nella zona giorno - porte interne in legno a battente, mentre quella d'ingresso di tipo blindato come quella interna di sbarco dall'ascensore - serramenti con vetrocamera, dotati di persiane in legno scorrevoli, grate di protezione in ferro e zanzariere; impianto elettrico 220V sottotraccia - impianto termico a pavimento di tipo autonomo (generatore di calore posizionato nel piano interrato) - impianto di raffrescamento con pompa di calore e diffusori tipo split (posizionati in soggiorno e nelle camere) - impianto di allarme volumetrico e sui serramenti.

CONDIZIONE COMPLESSIVA SIA ESTERNAMENTE CHE INTERNAMENTE: BUONA

nota: esternamente nel giardino è dislocato nell'interrato un locale ripostiglio di circa 4.00mq avente un'altezza interna di 1.80m, accessibile da scaletta in muratura. (manufatto di carattere abusivo da rimuovere - non considerato nella presente stima)

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
ingresso	10,60	x	100 %	=	10,60
cucina	16,40	x	100 %	=	16,40
soggiorno	39,50	x	100 %	=	39,50
disimpegno 1	3,75	x	100 %	=	3,75

servizio igienico 1 (dotato di aspirazione forzata)	4,30	x	100 %	=	4,30
camera 1	9,70	x	100 %	=	9,70
disimpegno 2	2,25	x	100 %	=	2,25
camera 2	16,60	x	100 %	=	16,60
servizio igienico 2	6,85	x	100 %	=	6,85
camera 3	10,25	x	100 %	=	10,25
giardino	140,00	x	2 %	=	2,80
piano interrato	31,50	x	50 %	=	15,75
incidenza muri interni ed esterni appartamento	28,30	x	100 %	=	28,30
incidenza muri interni ed esterni (piano interrato)	12,50	x	50 %	=	6,25
Totale:	332,50				173,30

ACCESSORI:

Box doppio (legato da vincolo pertinenziale con l'appartamento), facente parte di una autorimessa interrata costituita da tre box, accessibile da rampa carrabile che si sviluppa a lato del fabbricato, il corsello dei box è collegato internamente e direttamente con il vano scala condominiale, l'ascensore e il disimpegno comune dal quale è possibile accedere alle cantine.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 384 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 91,41 Euro, indirizzo catastale: Via Concordia, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord corsello comune e box di terzi; ad Est terrapieno; a Sud terrapieno; ad Ovest box di terzi

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio in larghezza	30,00	x	60 %	=	18,00
Totale:	30,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/07/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 113/2015

Descrizione: Appartamento mq. 164,70, piano 2° (mansardato) immobile d'epoca suddiviso e trasformato in complesso condominiale di media dimensione. Cantina mq. 2,50, unico vano. Box doppio piano S1.

Indirizzo: Via Concordia, 9 Cusano Milanino, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 335.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 294.464,62 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 340.000,00

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/10/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 681/2015

Descrizione: Appartamento in villa mq. 205, su due livelli, ingresso dal giardino esterno attraverso vano scala privato di collegamento dal piano terra al primo.

Indirizzo: Piazza Flora, 4 Cusano Milanino, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 349.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 382.725,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 384.000,00

Distanza: 149.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/10/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 681/2015

Descrizione: Appartamento in villa mq. 153, trilocale con cucina abitabile, cantina. Box doppio di mq. 54

Indirizzo: Piazza Flora, 4 Cusano Milanino, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 307.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 308.000,00

Distanza: 149.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/05/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare di 540 mq posta su 4 piani. Dotata di impianto fotovoltaico e solare termico.

Indirizzo: Viale dei Tigli 38

Prezzo: 1.450.000,00 pari a 2.685,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/05/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare di 1.000 mq, disposta su 4 piani, parzialmente arredata.

Indirizzo: Piazza Flora

Prezzo: 3.400.000,00 pari a 3.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/05/2026

Fonte di informazione: Conservatoria dei RR.II. di Milano 2

Descrizione: Immobile articolato su 4 livelli di 425mq più autorimessa di 116mq. Classe

Energetica A4.

Indirizzo: Via Unione, 48

Superfici principali e secondarie: 495,00mq commerciali (425,00 mq abitazione e 116 mq autorimessa al 60%)

Prezzo: 600.000,00 pari a 1.212,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - 2° semestre 2025

Valore minimo: 2.550,00

Valore massimo: 2.900,00

Note: valori riferiti a VILLE E VILLINI in stato di conservazione OTTIMO

Borsino Immobiliare (18-05-2026)

Valore minimo: 2.163,00

Valore massimo: 2.778,00

Note: valori riferiti a VILLE e VILLINI

Banca dati Camera di Commercio Milano-Monza e Brianza-Lodi, 2° semestre 2025

Valore minimo: 2.300,00

Valore massimo: 2.500,00

Note: valori riferiti ad immobili in centro, recenti, ristrutturati, epoca e di pregio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata secondo lo stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti.

Il valore di mercato è stato individuato:

- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato;
- intervistando gli operatori del territorio;
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc..

Come parametro fisico/metrico di confronto è stata utilizzata la superficie lorda commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e precisamente:

- superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25)

- superfici dei locali accessori e delle pertinenze ragguagliate secondo i coefficienti di cui al DPR 138 del 23/03/1998.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	173,30	x	2.700,00	=	467.910,00
Valore superficie accessori:	18,00	x	2.700,00	=	48.600,00
					516.510,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 516.510,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 516.510,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cusano Milanino, agenzie: del Territorio, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - 2° semestre 2025; Banca dati Camera di Commercio Milano-Monza e Brianza-Lodi. 2° semestre 2025 - Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	173,30	18,00	516.510,00	516.510,00
				516.510,00 €	516.510,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta comodamente divisibile in quote.

NOTE/AVVERTENZE:

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- Le verifiche catastali ed edilizie sono state condotte solo sui beni oggetto di pignoramento;
- La mancanza del rilascio della relativa agibilità dell'immobile in questione potrebbe essere motivo ostativo alla futura rivendita del bene;
- La mancata regolarizzazione delle difformità elencate potrà comportare problemi alla commerciabilità futura del bene in questione in condizioni di libero

mercato;

- La stima viene fatta a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 515.510,00

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

Riduzione per arrotondamento: €510,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 515.000,00

data 18/05/2026

il tecnico incaricato
GERARDO DI BENEDETTO