TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

396/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

DOTT.SSA MARIA ESTER PALERMO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/03/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Aurelio Arnaldino

CF:RNLRLA54A06I158H
con studio in MONZA (MB) Via Monte Bianco 4
telefono: 3935102422
email: aurelioarnaldino@gmail.com
PEC: aurelio.arnaldino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 396/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CINISELLO BALSAMO via Giovanni Paisiello 44, della superficie commerciale di **65,25** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'abitazione posta al piano rialzato di un edificio a carattere residenziale, di cinque piano fuori terra oltre ad interrato, risulta edificato con regolare licenza edilizia del 1961. Alla data del sopralluogo l'unità abitativa presentava uno scarso stato di manutenzione e conservazione; infatti, internamente all'abitazione sono molto evidenti importanti aree ricoperte da muffe, estese sul plafone, sulle pareti e in corrispondenza dei serramenti. Tale situazione può esseresi determinata essenzialmente per una cattiva ventilazione dei locali che, quindi, devono essere sanificati e tinteggiati. L'abitazione è così disposta: ingresso direttamente nella zona giorno comprendente angolo cottura e pranzo/soggiorno; disimpegno; camera da letto; altro locale; bagno; balcone. Le finiture sono: pavimenti in piastrelle di ceramica; rivestimento di bagno e angolo cottura in piastrelle di ceramica; porte interne in legno tamburrato; porta ingresso di sicurezza; serramenti esterni in pvc con doppio vetro; tapparelle in pvc; riscaldamento centralizzato supportato da caldaia interna per acqua calda e parziale riscaldamento autonomo di cui, seppure richiesta, non viene prodotta certificazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H mt. 3,20.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 103 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Paisiello n. 44, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**65,25 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 110.925,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 107.950,00**
Data di conclusione della relazione:	**23/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Si precisa che il verbale di constatazione sommaria è stato redatto in data 21 novembre 2023.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Contrariamente a quanto indicato nell'atto di compravendita e dalla cerificazione notarile, dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinisello Balsamo non sono risultati vincoli di pertinenza della cantina a favore dell'abitazione descritta al Lotto 1. Meglio verificata tale situazione si è potuto accertare che "il vincolo di pertinenza del vano cantina è riferito solo all'aspetto fiscale (che permette di poter applicare la tassazione sul valore catastale)". Documento allegato.

La stima viene effettuata tenendo conto dello stato complessivo in cui si trova l'immobile nel suo complesso e delle misure che si sono potute eseguire, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù, pesi e privilegi qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente, sia in forza dei titoli di acquisto citati che per tutti i patti successivamente intervenuti che, nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati, il tutto salvo errori, omissioni e come meglio evidenziato. Si rimanda per ogni ulteriore verifica al Certificato Notarile (art. 567 comma 2 c.p.c.) del Notaio dr. , Notaio in Bovisio Masciago, in data 01 settembre 2023 oltre che, per la completezza delle formalità, alle ispezioni ipotecarie. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nei Certificati Notarili e/o nell'atto di provenienza, qui inteso come integralmente riportato. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione.

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 15/04/2005 a firma di Notaio d.ssa ai nn. 63239/7026 di repertorio, iscritta il 29/04/2005 a MILANO 2 ai nn. 61816/14549, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile Pubblico.
Importo ipoteca: € 260.000,00.
Importo capitale: € 130.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
SI PRECISA CHE BANCA E' OGGI BANCA

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/04/2005 a firma di Notaio d.ssa ai nn. 63239/7026 di repertorio, iscritta il 24/04/2025 a MILANO 2 ai nn. 57494/11689, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile Pubblico.
Importo ipoteca: € 260.000,00.
Importo capitale: € 130.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Alla Sezione D della Nota di Trascrizione risulta: CON LA PRESENTE NOTA D'ISCRIZIONE S'INTENDE RINNOVARE L'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 29-04-2005 REGISTRO PARTICOLARE 14549 E REGISTRO GENERALE 61816 NASCENTE DA CONTRATTO DI MUTUO A ROGITO DEL NOTAIO DOTT.] DI MILANO DEL 15-04-2005 REPERTORIO 63239/7026. L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI ELENCATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850, COMMA 2, C.C.+IL CREDITO E' PERVENUTO ALLA BANCA
A SEGUITO DI ATTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE DELLA BANCA
AVVENUTO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO DI SIENA IN DATA 24/03/2009 REPERTORIO 27533 RACCOLTA 12059 REGISTRATO A SIENA IL 25 MARZO 2009 AL NUMERO 2040.SI CHIEDE L'ESENZIONE DAL PAGAMENTO DELLE IMPOSTE AI SENSI DELL'ART.15 E SEGUENTI DEL D.P.R. N.601 DEL 29/09/1973.

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 26/11/2001 a firma di Notaio dr. ai nn. 378 di repertorio, iscritta il 18/12/2001 a MILANO 2 ai nn. 141203/33269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile Pubblico.
Importo ipoteca: £. 460.000.000.
Importo capitale: £. 230.000.000.
Durata ipoteca: 25 anni.
Alla Sez. D - in elenco annotazioni - risulta: ANNOTAZIONE presentata il 24/03/2006 - Servizio di P.I. di Milano 2 -Registro Particolare n. 12311 - Registro Generale n. 45210 - Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 20/05/2005 a firma di Notaio d.ssa ai nn. 63687 di repertorio, iscritta il 24/03/2006 a MILANO 2 ai nn. 45210/12311, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE.
Riferimento alla Nota Trascrizione - Milano 2 - R.G. n. 141203/33269 del 18/12/2001

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario (Tribunale di Monza) ai nn. 4471 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a MILANO 2 ai nn. 108021/76090, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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:	**€. 1.962,72**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 135,06**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.944,08**
Millesimi condominiali:	**di legge**

Ulteriori avvertenze:

Contrariamente a quanto indicato nell'atto di compravendita e dalla cerificazione notarile, dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinisello Balsamo non sono risultati vincoli di pertinenza della cantina a favore dell'abitazione descritta al Lotto 1. Meglio verificata tale situazione si è potuto accertare che "il vincolo di pertinenza del vano cantina è riferito solo all'aspetto fiscale (che permette di poter applicare la tassazione sul valore catastale)". Documento allegato.

Sulla quota millesimale di proprietà, i millesimi di calcolo utilizzati dall'amministratore del condominio comprendono sia quelli dell'abitazione che quelli attribuibili alla cantina (LOTTO 2). Dalle informazioni ricevute dall'amministratore, quindi, non risulta possibile stabilire quale si l'onere delle spese condominiali a carico della sola abitazione.

Ciò premesso, alla presente unità immobiliare spetta, ed è compresa, la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali. L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle insolute relative all'ultimo biennio, vanno attentamente verificate. Quanto di seguito esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali ed è stato reso noto allo scrivente dall'amministratore pro tempore del condominio. Da tale riparto si rileva che l'ammontare complessivo delle spese condominiali scadute ed arretrate è di € 10325,37, comprensivo delle spese relative alla gestione degli ultimi due anni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 per ciascuno, in forza di Atto compravendita (dal 15/04/2005), con atto stipulato il 15/04/2005 a firma di Notaio d.ssa ai nn. 63238/7025 di repertorio, trascritto il 29/04/2005 a Milano 2 ai nn. 61815/32015

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Ato di compravendita (dal 26/11/2001 fino al 15/04/2005), con atto stipulato il 26/11/2001 a firma di Notaio dr. ai nn. 377 di repertorio, trascritto il 18/12/2001 a Milano 2 ai nn. 141202/87521

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che lo scrivente ha avuto accesso alle pratiche edilizie messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico del Comune, significando che non ha avuto accesso diretto all'intero archivio Comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia **N. 572** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Casa di civile abitazione, presentata il 27/10/1961 con il n. prot. 10368 di protocollo, rilasciata il 06/12/1961 con il n. 572/61 di protocollo, agibilità del 14/12/1966 con il n. 224/63 di protocollo

Art. 26 ai sensi legge 28 febbraio 1985 n. 47 **N. 572/93** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, presentata il 26/11/1993 con il n. prot. 2901 di protocollo, rilasciata il 26/11/1993

Art. 26 ai sensi legge 28 febbraio 1985 n. 47 **N. 572/93 modifica** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/03/1994 con il n. 999 di protocollo, rilasciata il 25/03/1994

Condono Edilizio N 742742303 **N. Condono Edilizio 471/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Condono balcone, presentata il 10/06/1987 con il n. PG 39949 di protocollo, rilasciata il 29/12/1993 con il n. 73845 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Piano di Governo del territorio vigente, in forza di delibera Il Consiglio Comunale di Cinisello Balsamo con Deliberazione n. 48 del 24.10.2013 ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, l'immobile ricade in zona da PdR: TCR2 - da NTA: Tessuti residenziali consolidati di medio alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:
l'immobile ricade in zona TCR2 - tessuto consolidato residenziale di medio alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: 25.3 - Parametri edilizi e urbanistici - Uf = 0,60 mq/mq o, se superiore, esistente - Rc = 50 % - H max = maggior altezza tra quella dell'edificio esistente e quella dei lotti degli edifici immediatamente adiacenti. Comunque non superiore a 5 piani fuori terra - Rp = 15 %

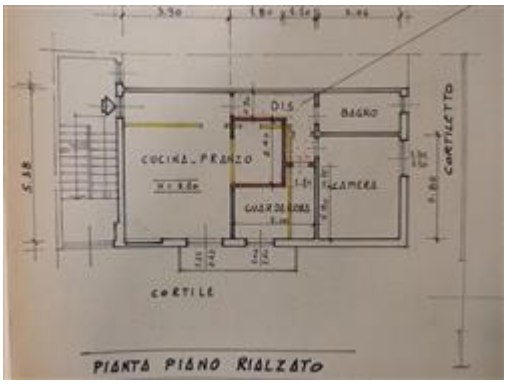
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e, pertanto, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima di valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, ivi compreso il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n. 380, G.U. 20/10/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.



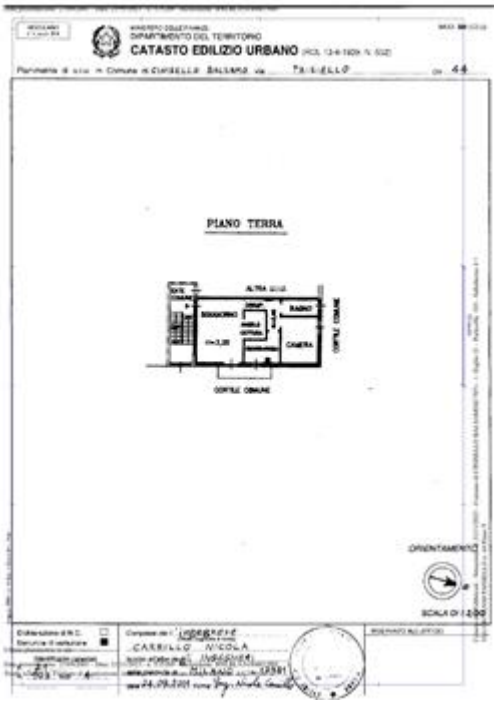
stato autorizzato con P.E. art. 26_93



stato rilevato abitazione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni della legge 26 febbraio 1994, n. 133)
L'immobile risulta **conforme**.



planimetria catastale abitazione conforme allo stato attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA GIOVANNI PAISIELLO 44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINISELLO BALSAMO via Giovanni Paisiello 44, della superficie commerciale di **65,25** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'abitazione posta al piano rialzato di un edificio a carattere residenziale, di cinque piano fuori terra oltre ad interrato, risulta edificato con regolare licenza edilizia del 1961. Alla data del sopralluogo l'unità abitativa presentava uno scarso stato di manutenzione e conservazione; infatti, internamente all'abitazione sono molto evidenti importanti aree ricoperte da muffe, estese sul plafone, sulle pareti e in corrispondenza dei serramenti. Tale situazione può esseresi determinata essenzialmente per una cattiva ventilazione dei locali che, quindi, devono essere sanificati e tinteggiati. L'abitazione è così disposta: ingresso direttamente nella zona giorno comprendente angolo cottura e pranzo/soggiorno; disimpegno; camera da letto; altro locale; bagno; balcone. Le finiture sono: pavimenti in piastrelle di ceramica; rivestimento di bagno e angolo cottura in piastrelle di ceramica; porte interne in legno tamburrato; porta ingresso di sicurezza; serramenti esterni in pvc con doppio vetro; tapparelle in pvc; riscaldamento centralizzato supportato da caldaia interna per acqua calda e parziale riscaldamento autonomo di cui, seppure richiesta, non viene prodotta certificazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H mt. 3,20.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 103 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Paisiello n. 44, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.









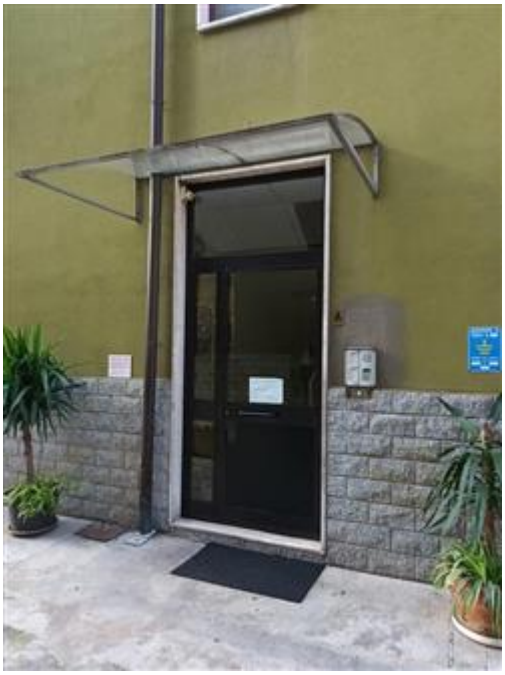

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.









SERVIZI

asilo nido	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media superiore	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
centro commerciale	al di sopra della media	
musei	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 20,0 km ad aereoporto di Linate	nella media	
ferrovia distante circa 10,0 km stazione di Monza	mediocre	
metropolitana distante a circa 900 metri	buono	
superstrada distante circa 2,5 km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media
panoramicità:	mediocre
livello di piano:	mediocre
stato di manutenzione:	molto scarso
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	al di sotto della media
qualità dei servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In forza del Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015 risulta che, ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, resta escluso per (…) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali", lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegare tale Attestato di Prestazione Energetica

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: porta ad anta realizzato in legno tamburato	nella media
infissi esterni: ad ante realizzati in pvc con doppio vetro	mediocre
plafoni: realizzati in tinteggiato	scarso
rivestimento interno: posto in tutte le stanze e accessori realizzato in pittura	scarso
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media
gas: con tubazioni a vista con alimentazione a gas conformità: non rilevabile	nella media










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*

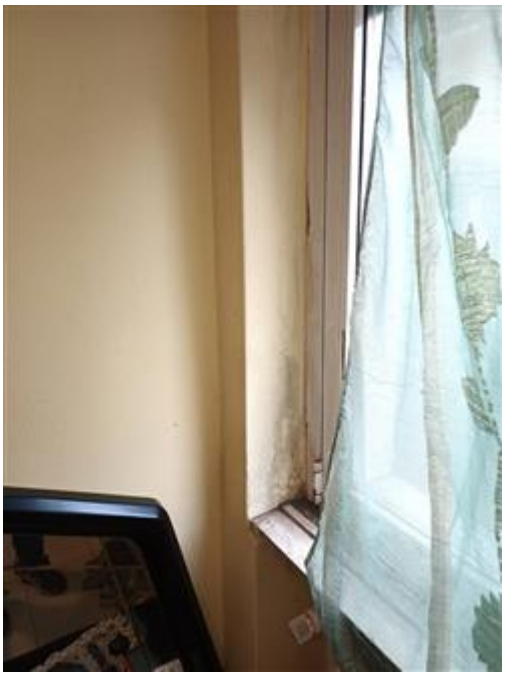
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	64,00	x	100 %	=	64,00
balcone	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	**69,00**				**65,25**


via G. Pascoli 44 - Castello Palmano
al Catasto fg. 21, m.le 893, sub. 4
Abitazione P.T. come da rilievo
planimetria non in scala
ESTI COMUNI
bagno
cucina + pranzo
camera
guardaroba
Salone
corte comune
corte comune









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: 21/11/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1600/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 61, piano primo senza ascensore, 2 locali, cucina e servizi con annesso vano ripostiglio al piano terra., 1

Indirizzo: Via Paisiello , 44 Cinisello Balsamo, MI

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.147,54 Euro/mq

Valore Ctu: 40.803,00 pari a: 668,90 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.000,00 pari a: 688,52 Euro/mq

Distanza: 13.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/07/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 496/2019

Descrizione: appartamento di mq. 46, p. 3°, due locali e servizi con due balconcini; attualmente, senza autorizzazione edilizia, sono compresi nell'alloggio, avendo ampliato la superficie lorda di pavimento, tre ripostigli ricavati nel sottotetto non accessibile., 1

Indirizzo: Via paisiello, 44 a Cinisello Balsamo, MI

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.369,57 Euro/mq

Valore Ctu: 55.950,00 pari a: 1.216,30 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 47.560,00 pari a: 1.033,91 Euro/mq

Distanza: 18.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/11/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1159/2014

Descrizione: APPARTAMENTO di mq. 40,82, piano 2°, due vani e servizio, oltre cantina., 1

Indirizzo: Via G. Paisiello, 58 Cinisello Balsamo, MI

Superfici principali e secondarie: 41

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.500,00 pari a 1.524,39 Euro/mq

Valore Ctu: 62.737,00 pari a: 1.530,17 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 43.000,00 pari a: 1.048,78 Euro/mq

Distanza: 76.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/10/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 764/2019

Descrizione: Appartamento monolocale di mq 72,50 ampio locale adibito a soggiorno oltre a servizi, sito al piano terreno /rialzato.IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI O AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITA' GIUDIZIARIA, LA VISIONE DEGLI IMMOBILI E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI, 1

Indirizzo: Via Corridoni , 31 Cinisello Balsamo, MI

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

Valore Ctu: 65.900,00 pari a: 915,28 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 1.041,67 Euro/mq

Distanza: 131.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/04/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 811/2017

Descrizione: A. Appartamento di mq. 54, p. rialzato, due locali, cucina, bagno, cantina di mq. 2,52., 1

Indirizzo: Via Filippo Corridoni, 76 Cinisello Balsamo, MI

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.000,00 pari a 851,85 Euro/mq

Valore Ctu: 55.500,00 pari a: 1.027,78 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 55.500,00 pari a: 1.027,78 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Gabetti

Descrizione: bilocale ristrutturato, soggiorno, 1 camera letto, 1 bagno, no asensore, risc. centralizzato

Indirizzo: via Paisiello 44 - Cinisello Balsamo

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.000,00 pari a 2.755,56 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: privato

Descrizione: bilocale 1° piano anno 1960, soggiorno con cucina vista, 1 camera letto, 1 bagno, no asensore, cantina, risc. centralizzato

Indirizzo: via Paisiello 56 - Cinisello Balsamo

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

Distanza: 60.00 m

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Tempo Casa

Descrizione: bilocale 1° piano anno 1960, soggiorno con cucina vista, 1 camera letto, 1 bagno, no asensore, cantina, risc. centralizzato

Indirizzo: via Paisiello 75 - Cinisello Balsamo

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 174.000,00 pari a 2.320,00 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Meetingcasa

Descrizione: bilocale piano terra, anni '60, soggiorno con cucina vista, 1 camera letto, 1 bagno, no asensore, cantina, risc. centralizzato

Indirizzo: via F. Corridoni 50 - Cinisello Balsamo

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 2.171,05 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Banca quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni di tipo economico in stato di normale manutenzione

Indirizzo: Cinisello Balsamo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.700,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all’incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l’accesso. L’aggiudicatario nel partecipare all’asta è consapevole che nell’acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte dai titoli edilizi forniti dal Comune.
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l’analisi strutturale;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- la documentazione esaminata è relativa a quella catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti;
- l’eventuale ricerca e l’eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;

- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall’analisi riportata;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata secondo le misurazioni che è stato possibile eseguire e sono relative alla SLP applicando le opportune percentuali alle varie superfici conteggiate (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,25	x	1.700,00	=	**110.925,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.925,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.925,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1]. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è proceduto alla misurazione della superficie lorda di pavimento dell'immobile (SLP) oltre che alla 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 bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico del Comune di Seregno, agenzie: Gabetti – Tempocasa - Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, siti online; immobili venduti all'asta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: agenzie immobiliari: Gabetti - Tempocasa - Tecnocasa - Professionisti del settore - siti web, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi., ed inoltre: immobili venduti all'asta

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	65,25	0,00	110.925,00	110.925,00
				110.925,00 €	**110.925,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile oggetto di pignoramento non risulta divisibile in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.925,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.944,08**

Arrotondamento del valore finale: **€. 30,92**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.950,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 396/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a CINISELLO BALSAMO via Giovanni Paisiello 44, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale adibito a piccolo deposito, o cantina, facente parte di un edificio più ampio di un unico piano fuori terra, in cui risultano realizzati una serie di piccoli depositi tutti allineati fra di loro. L'accesso è ad est dell'ingresso, ovvero dall'area cortilizia mappale 103. Seppure privo di autorizzazione, l'edificio in cui si trova il bene oggetto di pignoramento risulta essere stato costruito nel 1963. Tale situazione urbanistico - edilizia è emersa dalla documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cinisello Balsamo. A livello costruttivo l'immobile risulta realizzato in muratura, sia la parte verticale che quella orizzontale della copertura; la pavimentazione è realizzata in cemento ed ha ingresso con porta metallica. Da quanto si è potuto rilevare non risultano realizzati impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H mt. 2,00.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 104 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita 6,40 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Paisiello n. 44, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**5,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 1.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 1.500,00**
Data di conclusione della relazione:	**23/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Si precisa che il verbale di constatazione sommaria è stato redatto in data 21 novembre 2023.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Contrariamente a quanto indicato nell'atto di compravendita e dalla cerificazione notarile, dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinisello Balsamo non sono risultati vincoli di pertinenza della cantina a favore dell'abitazione descritta al Lotto 1. Meglio verificata tale situazione si è potuto accertare che "il vincolo di pertinenza del vano cantina è riferito solo all'aspetto fiscale (che permette di poter applicare la tassazione sul valore catastale)". Documento allegato.

La stima viene effettuata tenendo conto dello stato complessivo in cui si trova l'immobile nel suo complesso e delle misure che si sono potute eseguire, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù, pesi e privilegi qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente, sia in forza dei titoli di acquisto citati che per tutti i patti successivamente intervenuti che, nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati, il tutto salvo errori, omissioni e come meglio evidenziato. Si rimanda per ogni ulteriore verifica al Certificato Notarile (art. 567 comma 2 c.p.c.) del Notaio dr. Notaio in Bovisio Masciago, in data 01 settembre 2023 oltre che, per la completezza delle formalità, alle ispezioni ipotecarie. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nei Certificati Notarili e/o nell'atto di provenienza, qui inteso come integralmente riportato. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione.

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 15/04/2005 a firma di Notaio d.ssa ai nn. 63239/7026 di repertorio, iscritta il 29/04/2005 a MILANO 2 ai nn. 61816/14549, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile Pubblico.
Importo ipoteca: € 260.000,00.
Importo capitale: € 130.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
SI PRECISA CHE E' OGGI BANCA

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/04/2005 a firma di Notaio d.ssa ai nn. 63239/7026 di repertorio, iscritta il 24/04/2025 a MILANO 2 ai nn. 57494/11689, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile Pubblico.
Importo ipoteca: € 260.000,00.
Importo capitale: € 130.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Alla Sezione D della Nota di Trascrizione risulta: CON LA PRESENTE NOTA D'ISCRIZIONE S'INTENDE RINNOVARE L'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 29-04-2005 REGISTRO PARTICOLARE 14549 E REGISTRO GENERALE 61816 NASCENTE DA CONTRATTO DI MUTUO A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. DI MILANO DEL 15-04-2005 REPERTORIO 63239/7026. L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI ELENCATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850, COMMA 2, C.C.+IL CREDITO E' PERVENUTO ALLA BANCA
A SEGUITO DI ATTO FUSIONE PER INCORPORAZIONE DELLA BANCA
AVVENUTO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO DI SIENA IN DATA 24/03/2009 REPERTORIO 27533 RACCOLTA 12059 REGISTRATO A SIENA IL 25 MARZO 2009 AL NUMERO 2040.SI CHIEDE L'ESENZIONE DAL PAGAMENTO DELLE IMPOSTE AI SENSI DELL'ART.15 E SEGUENTI DEL D.P.R. N.601 DEL 29/09/1973.

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 26/11/2001 a firma di Notaio dr. ai nn. 378 di repertorio, iscritta il 18/12/2001 a MILANO 2 ai nn. 141203/33269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile Pubblico.
Importo ipoteca: £. 460.000.000.
Importo capitale: £. 230.000.000.
Durata ipoteca: 25 anni.
Alla Sez. D - in elenco annotazioni - risulta: ANNOTAZIONE presentata il 24/03/2006 - Servizio di P.I. di Milano 2 -Registro Particolare n. 12311 - Registro Generale n. 45210 - Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 20/05/2005 a firma di Notaio d.ssa ai nn. 63687 di repertorio, iscritta il 24/03/2006 a MILANO 2 ai nn. 45210/12311, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE.
Riferimento alla Nota Trascrizione - Milano 2 - R.G. n. 141203/33269 del 18/12/2001

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario (Tribunale di Monza) ai nn. 4471 di repertorio, trascritta il 28/07/2023 a MILANO 2 ai nn. 108021/76090, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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**
Millesimi condominiali:	**di legge**

Ulteriori avvertenze:

Contrariamente a quanto indicato nell'atto di compravendita e dalla cerificazione notarile, dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinisello Balsamo non sono risultati vincoli di pertinenza della cantina a favore dell'abitazione descritta al Lotto 1. Meglio verificata tale situazione si è potuto accertare che "il vincolo di pertinenza del vano cantina è riferito solo all'aspetto fiscale (che permette di poter applicare la tassazione sul valore catastale)". Documento allegato.

Sulla quota millesimale di proprietà, i millesimi di calcolo utilizzati dall'amministratore del condominio comprendono sia quelli dell'abitazione che quelli attribuibili al deposito (cantina). Dalle informazioni ricevute dall'amministratore, quindi, non risulta possibile stabilire quale si l'onere delle spese condominiali a carico del solo deposito (cantina).

Ciò premesso, alla presente unità immobiliare spetta, ed è compresa, la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali. L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle insolute relative all'ultimo biennio, vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali ed è stato reso noto allo scrivente dall'amministratore pro tempore del condominio.

Tenuto conto di tutto quanto espresso, si riporta l'ammontare complessivo delle spese condominiali scadute ed arretrate comunicate dall'amministratore, comprensive di quelle dell'abitazione e della cantina, di € 10325,37 e delle spese relative alla gestione degli ultimi due anni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 per ciascuno, in forza di Atto compravendita (dal 15/04/2005), con atto stipulato il 15/04/2005 a firma di Notaio d.ssa ai nn. 63238/7025 di repertorio, trascritto il 29/04/2005 a Milano 2 ai nn. 61815/32015

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Ato di compravendita (dal 26/11/2001 fino al 15/04/2005), con atto stipulato il 26/11/2001 a firma di Notaio dr. ai nn. 377 di repertorio, trascritto il 18/12/2001 a Milano 2 ai nn. 141202/87521

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Tenuto conto che l'immobile pignorato non risulta legittimato da debita autorizzazione edilizia, il suo valore è riferibile all'area residuale derivante dalla demolizione del manufatto che, seppure di piccolissime dimensioni, ha capacità edificatoria. Dalla verifica del PGT vigente, inserita all'art. 25 del Piano delle Regole, risulta inserita in zona TCR 2, i cui parametri edilizi e urbanistici stabiliscono un Utilizzo fondiario (Uf) di 0,60 mq/mq. Risultando l'area residuale alla demolizione del manufatto abusivo di 5,00 mq,, ne deriva una capacità edificatoria calcolata secondo la seguente formula: area mq. 5,00 x uf 0,60 = 3,00 mq. di costruzione, che potrebbe essere trasferita ad aree edificabili circostanti poste nel territorio del Comune di Cinisello Balsamo.

Si precisa che lo scrivente ha avuto accesso alle sole pratiche edilizie messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico del Comune, significando che non ha avuto accesso diretto all'intero archivio Comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di costruzione **N. 223** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione n. 14 rustici, presentata il 29/05/1963 con il n. prot. 7341 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Piano di Governo del territorio vigente, in forza di delibera Il Consiglio Comunale di Cinisello Balsamo con Deliberazione n. 48 del 24.10.2013 ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, l'immobile ricade in zona da PdR: TCR2 - da NTA: Tessuti residenziali consolidati di medio alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:
l'immobile ricade in zona TCR2 - tessuto consolidato residenziale di medio alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: 25.3 - Parametri edilizi e urbanistici - Uf = 0,60 mq/mq o, se superiore, esistente - Rc = 50 % - H max = maggior altezza tra quella dell'edificio esistente e quella dei lotti degli edifici immediatamente adiacenti. Comunque non superiore a 5 piani fuori terra - Rp = 15 %

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla verifica degli atti di fabbrica risulta presentata una richiesta di costruzione all'Ufficio Tecnico del Comune di Cinisello Balsamo in data 29 maggio 1963; tale veniva sospesa dal Sindaco dello stesso Comune in data 02 luglio 1963, motivando il contrasto con la normativa vigente sulle distanze tra fabbricati. A fronte di tale sospensione l'immobile pignorato deve considerarsi privo di autorizzazione edilizia e quindi abusivo. Risultando, ad oggi, immodificata la normativa sulle distanze, l'immobile risulta non sanabile**.**

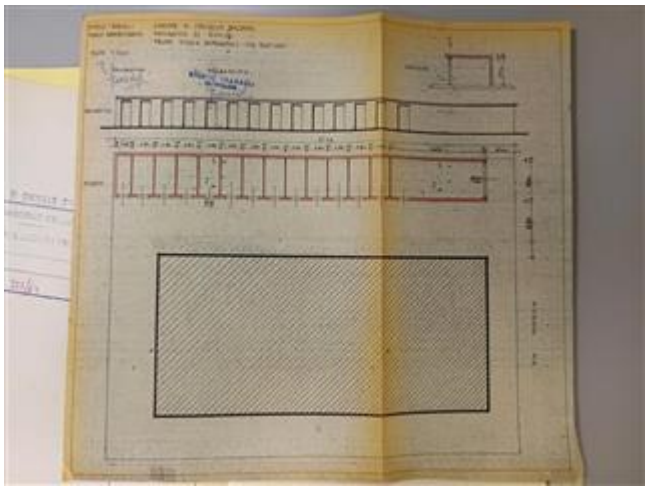
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

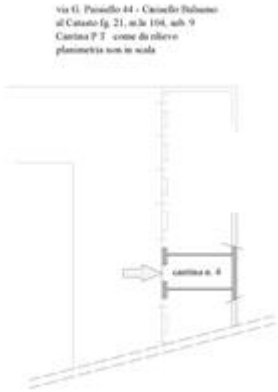
(normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n. 380, G.U. 20/10/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Qui stimati i costi di demolizione riferibili al solo manufatto pignorato ad uso cantina/deposito, compresi i costi professionali per la necessaria pratica comunale e per la sicurezza cantieri.: €.1.500,00

.
La presente pratica edilizia risulta sospensa in data 02 luglio 1963 da parte del Sindaco del Comune di Cinisello Balsamo in quanto in contrasto con le Norme sulle distanze tra fabbricati. Risultando tali Norme ancora vigenti l'immobile non risulta sanabile.



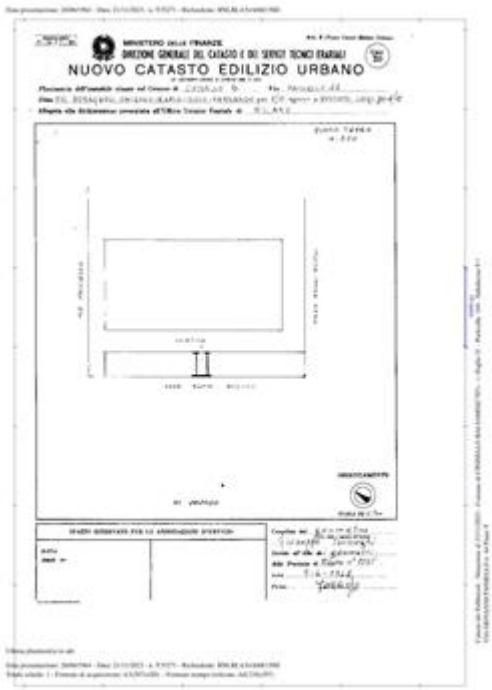
Planimetria di progetto presentata al Comune



situazione rilevata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni della legge 26 febbraio 1994, n. 133)
L'immobile risulta **conforme**..
Riflettendo il mero aspetto fiscale, l'immobile è da ritenersi catastalemente conforme, prescindendo anche dall'assenza del titolo edilizio.



planimetria catastale cantina conforme allo stato attuale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA GIOVANNI PAISIELLO 44

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a CINISELLO BALSAMO via Giovanni Paisiello 44, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale adibito a piccolo deposito, o cantina, facente parte di un edificio più ampio di un unico piano fuori terra, in cui risultano realizzati una serie di piccoli depositi tutti allineati fra di loro. L'accesso è ad est dell'ingresso, ovvero dall'area cortilizia mappale 103. Seppure privo di autorizzazione, l'edificio in cui si trova il bene oggetto di pignoramento risulta essere stato costruito nel 1963. Tale situazione urbanistico - edilizia è emersa dalla documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cinisello Balsamo. A livello costruttivo l'immobile risulta realizzato in muratura, sia la parte verticale che quella orizzontale della copertura; la pavimentazione è realizzata in cemento ed ha ingresso con porta metallica. Da quanto si è potuto rilevare non risultano realizzati impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H mt. 2,00.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 104 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita 6,40 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Paisiello n. 44, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1963.







porta ingresso identificata con N: 4

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Ghirlanda-Chiesa Sant.Ambrogio-Parco Nord- Parco Monza-Villa Reale.







COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 20 km ad aereoporto di Linate	nella media
ferrovia distante circa 10 km stazione Monza	mediocre
metropolitana distante a circa 900 metri	al di sopra della media
superstrada distante circa 2,5 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In forza del Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015 risulta che, ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, resta escluso per (…) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali", lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegare tale Attestato di Prestazione Energetica

Delle Componenti Edilizie:

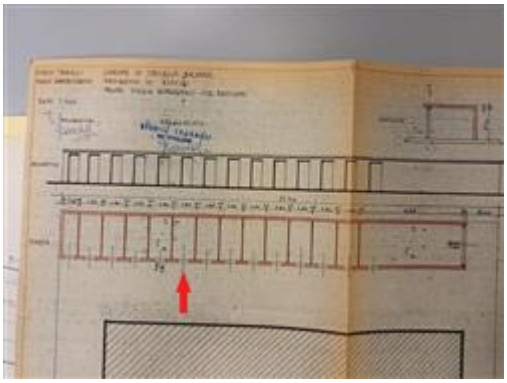
pavimentazione interna: realizzata in cemento	al di sotto della media
portone di ingresso: ad anta realizzato in metallo	al di sotto della media

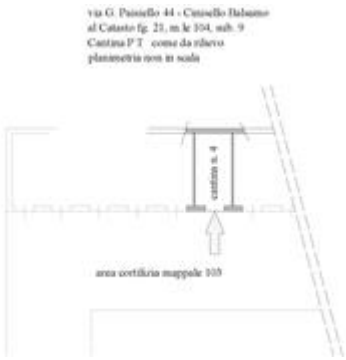
CONSISTENZA:

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
Cantina - deposito	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	**5,00**				**5,00**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: via Luciano Manara 3 - Cinisello Balsamo

Superfici principali e secondarie: 15000

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.000.000,00 pari a 333,33 Euro/mq

Distanza: 4,000.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/06/2022

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare professionecasa

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Via F.lli Cervi 3 Cinisello Balsamo

Superfici principali e secondarie: 890

Superfici accessorie:

Prezzo: 290.000,00 pari a 325,84 Euro/mq
Distanza: 3,000.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Privato
Descrizione: Terreno edificabile
Indirizzo: Viale Rinascita 2 - Cinisello Balsamo
Superfici principali e secondarie: 800
Superfici accessorie:
Prezzo: 250.000,00 pari a 312,50 Euro/mq
Distanza: 900.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia immobioliare ViaTorino
Descrizione: Terreno edificabile
Indirizzo: V.le Fulvio Testi - Cinisello Balsamo
Superfici principali e secondarie: 2175
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.500.000,00 pari a 689,66 Euro/mq
Distanza: 4,500.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto che l'immobile pignorato non risulta legittimato da debita autorizzazione edilizia, **il valore indicato è riferibile all'area residuale,** derivante dalla demolizione del manufatto che, seppure di piccolissime dimensioni ha capacità edificatoria di 0,60 mq/mq, trasferibile ad aree circostanti. La capacità edificatoria è corrispondente a: area mq. 5,00 x uf 0,60 = 3,00 mq. di costruzione. Al valore dell'area è dedotto il costo stimato per la demolizione del manufatto abusivo.

Ciò precisato, le conclusioni riportate sono relative all’incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l’accesso. L’aggiudicatario nel partecipare all’asta è consapevole che nell’acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte dai titoli edilizi forniti dal Comune.
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l’analisi strutturale;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- la documentazione esaminata è relativa a quella catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti;

- l’eventuale ricerca e l’eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall’analisi riportata;
- **il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;**
- la stima viene effettuata secondo le misurazioni che è stato possibile eseguire e sono relative alla SLP applicando le opportune percentuali alle varie superfici conteggiate (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5,00	x	600,00	=	**3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1]. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è proceduto alla misurazione della superficie lorda di pavimento dell'immobile (SLP) oltre che alla 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 bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Vimercate e di Cinisello Balsamo, agenzie: agenzie immobiliari: Gabetti - Tempocasa - Tecnocasa - Professionisti del settore - siti web, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi., ed inoltre: immobili venduti all'asta

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	cantina	5,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				3.000,00 €	**3.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il bene non risulta divisibile in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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: **€. 1.500,00**

data 23/03/2026

il tecnico incaricato
Aurelio Arnaldino