TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCORSUALI

7/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:

DOTT. MARCO VIGNA TAGLIANTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Annalisa Cairo

CF:CRANLS58B54F704U
con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3
telefono: 0392325209
email: annalisa.cairo@gmail.com
PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 7/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CESANO MADERNO Via Como 61, della superficie commerciale di **82,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare composta da porzione a destinazione abitativa (sub 702), costituita da due camere e doppi servizi, accessibile attraverso la porzione ora a destinazione accessoria (sub 16 - C2 - deposito) ma di fatto ad odierno uso residenziale (ingresso-soggiorno dell'intero appartamento).

Lo stato di manutenzione è buono in quanto oggetto di recenti interventi di ristrutturazione che hanno visto il rifacimento di impianti e finiture, ma INAGIBILE in quanto già soggetto ad incendio degli ambienti sottostanti che ne hanno compromesso l'utilizzo. Il solaio dovrà essere oggetto di recupero strutturale: lo sfondellamendo completo dei fondi pignatta e un degrado importante del calcestruzzo dei travetti con parziale distacco del copriferro della trave centrale NON CONSENTONO L'ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE nè la eventuale occupazione in assenza di opere di adeguamento/ripristino. Il bene, pur versando in stato di inabitabilità, è suscettibile di recupero funzionale previo svolgimento di necessari interventi di ripristino e consolidamento strutturale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,10.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 97 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Como 61, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 97 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 60 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Via Como 61, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B **box doppio** a CESANO MADERNO Via Como 61, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
porzione di portico aperto con destinazione box autorimessa. Si precisa che l'unità immobiliare è stata interessata da INCENDIO e pertanto non è, allo stato, agibile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 97 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 52 mq, rendita 198,73 Euro, indirizzo catastale: Via Como 61, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C **box singolo** a CESANO MADERNO Via Como 61, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box autorimessa singolo. Si precisa che l'unità immobiliare è stata interessata da INCENDIO e

pertanto non è, allo stato, agibile. Si precisa che non è stato possibile accedere all'interno dell'unità

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 97 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 68,79 Euro, indirizzo catastale: Via Como 61, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

D **cantina** a CESANO MADERNO Via Como 61, della superficie commerciale di **8,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Vano cantinato a piano terreno, collegato a striscia di terreno a lato est (area esterna). Il vano è dotato di punto acqua ed è presente caldaietta murale, questa presumibilmente al servizio dell'alloggio di cui al Corpo A della presente perizia. Non è stato possibile accertarne funzionalità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 928/701 - 97/714 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Como 61, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 928 (parte) (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO

E **cantina** a CESANO MADERNO Via Como 61, della superficie commerciale di **9,40** mq
Vano cantinato a piano interrato; scala di collegamento dal piano terreno di proprietà esclusiva. Si segnala che non è stato possibile accedere al vano cantinato (inagibilità causa INCENDIO).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-s1.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 97 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 28 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: Via Como 61, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

F
enti comuni a tutte le porzioni oggetti di perizia a CESANO MADERNO Via Como 61 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

beni comuni a tutte le unità oggetto di perizia, costituiti da

- foglio 7 particella 97 sub. 709 (catasto fabbricati), classe BCNC, indirizzo catastale: Via Como 61, piano: T-1-2
  vano scala e sottotetto non abitabile a piano secondo.
- fg. 7 mapp 342 sub 701 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Como 61, piano: T - Fg 7 mapp 342 (Catasto terreni - parte) ENTE URBANO
  cortile comune a tutte le unità immobiliari in oggetto di perizia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**170,20 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 148.960,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 148.960,00**
Data di conclusione della relazione:	**30/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero in quanto INAGIBILE e non accessibile

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:

servitù di passo pedonale e carraio, stipulata il 28/09/2010 a firma di Notaio Roncoroni ai nn. 106.201/24.946 di repertorio, trascritta il 06/10/2010 a Milano 2 ai nn. 122050/72688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
costituzione delle seguenti servitù:

- servitù di passo pedonale e carraio sulla porzione delle aree censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesano Maderno al foglio 7 mappale 97 subalterno 710 , mappale 927 , mappale 925 e mappale 926 di proprietà dei signori L. A., C. G., C. G. e. A. ed a favore delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesano Maderno al foglio 7 mappale 97 subalterno 702 , mappale 97 subalterno 16 , mappale 97 subalterno 705 , mappale 97 subalterno 706, mappale 97 subalterno 709, mappale 342 e mappale 928 di proprietà del signor C.L. per consentire allo stesso l'accesso con qualsiasi mezzo, tramite la via Como, agli immobili assegnati in forza del primo luogo del presente atto nonchè rendere più agevole l'entrata e l'uscita dal suo fondo dei propri mezzi effettuando anche manovre con gli automezzi sul fondo servente.

- servitù di passo pedonale e carraio a carico di parte dell'area al signor C. L. distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Cesano Maderno al foglio 7 mappale 342 ed a favore degli immobili assegnati ai signori L.A., C.G., C.G. e C.A.
censite in Catasto Fabbricati del Comune di Cesano Maderno al foglio 7 mappale 97 subalterni 9, 10, 11, 12, 15, 701, 703, 704, 707, 708 e 710 e mappali 926, 927
e 925 al fine di rendere più agevole l'entrata e l'uscita dal loro fondo dei propri automezzi effettuando le debite manovre.

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

PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/12/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 10674 di repertorio, trascritta il 19/12/2026 a Milano 2 ai nn. 173091/122180, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia per quota di 1/1

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 20/01/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 14 di repertorio, trascritta il 22/09/2026 a Milano 2 ai nn. 130171/90823, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia per quota di 1/1

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

In atto di divisione immobiliare si legge: "*I muri divisori dei locali al piano primo, del balcone nonchè del sottotetto saranno realizzati a cura e spese del signor C.L. il quale provvederà, sempre a propria cura e spese, alla chiusura della finestra del locale oggi adibito a bagno.----Per dette opere il signor C. L. sopporterà tutti i costi per l'espletamento delle pratiche Comunali ed amministrative, comprese imposte, tasse e costi dell'eventuale tecnico che sarà incaricato a seguire i lavori*." Si precisa che non sono state presentate pratiche edilizie inerenti detti interventi.

In atto di divisione immobiliare si legge: "*...costituire la relativa servitù di passo pedonale e carraio per consentire l'accesso con qualsiasi mezzo da parte del signor C. L. agli immobili allo stesso assegnati nonchè effettuare le debite manovre con gli automezzi al fine di rendere più agevole l'entrata e l'uscita dal suo fondo;- che è intenzione delle parti costituire anche la servitù di passo pedonale e carraio per rendere più agevole l'entrata e l'uscita di automezzi da parte dei signori L. A., C. G., C. G. e C.A. sfruttando anche parte dell'area assegnata al signor C. L. distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Cesano Maderno al foglio 7 mappale 342*".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 28/09/2010), con atto stipulato il 28/09/2010 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni in Cesano Maderno ai nn. 106.201/24.946 di repertorio, trascritto il 06/10/2010 a Milano 2 ai nn. 122050/72688.
Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1000/1000 (fino al 06/10/2010).

Provenienza:

- Quanto i diritti pari a 3/6 di proprietà di pertinenza del signor C. L., con atto di donazione rogato dal Notaio Castriota-Scanderber Giulio il 29 gennaio 1980, Repertorio 35333/2293, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 21 febbraio 1980 ai NN.10949/9085 di formalità dal signor C. E. , il quale si riservava il diritto di usufrutto vita natural durante. Tale diritto si è consolidato in seguito al decesso del signor C. E..

- Quanto i diritti pari ad 1/6 di proprietà di pertinenza di L. A. e quanto i diritti pari a 2/18 di proprietà ciascuno di pertinenza dei signori C.G., C. G. e C. A., per successione in morte di C. G. deceduto il 10 ottobre 2005, presentata presso l'Ufficio del Registro di Desio il 05 ottobre 2006 al numero 1280 volume 2006/6, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 23 marzo 2009 ai NN.34264/21004 di formalità. Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Ronconi Giovanni il 28 settembre 2010, Repertorio 106201/24946, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 06 ottobre 2010 ai NN.122049/72687 di formalità.

Al defunto quanto dichiarato in successione, era pervenuto con atto di donazione rogato dal Notaio Castriota-Scanderber Giulio il 29 gennaio 1980, Repertorio 35333/2293, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 21 febbraio 1980 ai NN.10949/9085 di formalità dal signor C. E., il quale si riservava il diritto di usufrutto vita natural durante. Tale diritto si è consolidato in seguito al decesso del signor C. E..

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. immobile edificato tra il 1940 e il 1944.
Non sono state rinvenute pratiche edilizie inerenti l'intero comparto presso gli Uffici Pubblici Comunali, nè relativamente all'originaria edificazione, nè successive/di variazione dell'intero comparto . La sottoscritta non è pertanto in grado di fornire alcuna indicazione riguardo alla regolarità amministrativa. Si precisa che l'immobile, edificato nel 1940/44, ricade nella normativa edilizia successiva alla Legge Urbanistica del 1942 (Legge 1150/1942), ma precedente all'estensione dell'obbligo di licenza su tutto il territorio nazionale introdotta dalla Legge Ponte del 1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona tessuto urbano consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

nel Piano delle Regole:

- contesto 4 (riordino diffuso): Il contesto 4 "riordino diffuso" comprende le parti di edificato di recente formazione a bassa densità, formatesi in assenza di un disegno urbano definito. Gli obiettivi perseguiti concernono: − la razionalizzazione dell'abitato di recente edificazione di minore densità allo scopo di ricomporre la frammentarietà e la disomogeneità, con l'introduzione di elementi di orientamento e coordinamento − il controllo della transizione tra edificato diffuso e aree libere di valore ambientale e paesaggistico

- zona residenziale di consolidamento

- classe 2_A - sistema del Po: fattibilità con modeste limitazioni

- classe di sensibilità paesaggistica bassa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità (queste con riferimento alle planimetrie catastali in quanto non disponibili pratiche amministrative): diversa destinazione d'uso della porzione immobiliare al mapp 97 sub 16 (classamento catastale "C2"), ora porzione destinata a residenziale e parte integrante del sub 702 (residenziale "A3"). Si segnala altresì che l'elaborato relativo alla porzione al sub 702 vede indicazione di porta di collegamento con altra unità immobiliare di proprietà di terzi al sub 701 (non conforme allo stato di fatto).
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- cambio di destinazione d'uso da C/2 (deposito) a residenziale, come attualmente in essere - presentazione di pratica edilizia: €.1.500,00
- tecnico incaricato: €.1.500,00
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - a partire da : €.4.000,00
- regolarizzazione eliminazione collegamento con altra porzione immobiliare di proprietà di terzi

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: INAGIBILITA' CAUSA INCENDIO
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- adeguamento/ripristino solaio per sfondellamento pignatte causa incendio; verifica strutturale, presentazione di P.E. di ripristino strutturale, rilascio a cura di professionista incaricato di dichiarazione di regolarità intervento messa in sicurezza. A partire da: €.40.000,00

Questa situazione è riferita a intero comparto oggetto di perizia



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: immobile inagibile
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- opere provvisionali di messa in sicurezza con puntellamento della soletta di piano primo: circa : €.5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiornamento categoria catastale a seguito di regolarizzazione amministrativa sub 16
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- DOCFA di aggiornamento: €.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale rileva la sussistenza di porta di collegamento con altra unità immobiliare di proprietà di terzi al sub. 701
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- DOCFA di aggiornamento con eliminazione di collegamento con unità al sub. 701: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CESANO MADERNO VIA COMO 61

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESANO MADERNO Via Como 61, della superficie commerciale di **82,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare composta da porzione a destinazione abitativa (sub 702), costituita da due camere e doppi servizi, accessibile attraverso la porzione ora a destinazione accessoria (sub 16 - C2 - deposito) ma di fatto ad odierno uso residenziale (ingresso-soggiorno dell'intero appartamento).

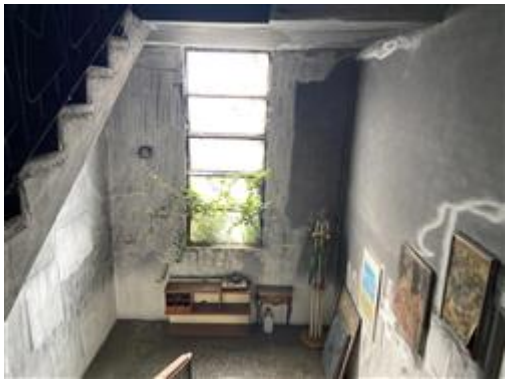
Lo stato di manutenzione è buono in quanto oggetto di recenti interventi di ristrutturazione che hanno visto il rifacimento di impianti e finiture, ma INAGIBILE in quanto già soggetto ad incendio degli ambienti sottostanti che ne hanno compromesso l'utilizzo. Il solaio dovrà essere oggetto di recupero strutturale: lo sfondellamendo completo dei fondi pignatta e un degrado importante del calcestruzzo dei travetti con parziale distacco del copriferro della trave centrale NON CONSENTONO L'ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE nè la eventuale occupazione in assenza di opere di adeguamento/ripristino. Il bene, pur versando in stato di inabitabilità, è suscettibile di recupero funzionale previo svolgimento di necessari interventi di ripristino e consolidamento strutturale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,10.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 97 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Como 61, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 97 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 60 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Via Como 61, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.





vano scala

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo Arese-Borromeo - 700mt.






SERVIZI

municipio	nella media
scuola elementare	al di sotto della media
scuola per l'infanzia	al di sotto della media
scuola media inferiore	nella media
negozi al dettaglio	mediocre
supermercato	al di sotto della media
centro sportivo	scarso
spazi verde	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: a battente, blindata	nella media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. zona giorno e bagni	nella media
pavimentazione interna: realizzata in parquet a doghe. camere da letto	al di sotto della media
infissi interni: a battente e scorrevoli realizzati in legno tamburato	nella media
infissi esterni: a battente, in legno verniciato e vetro stampato	scarso

Degli Impianti:

citofonico: no video	mediocre
termico: stufa a pellet e radiatori (non nota sussistenza/posizionamento caldaia)	pessimo





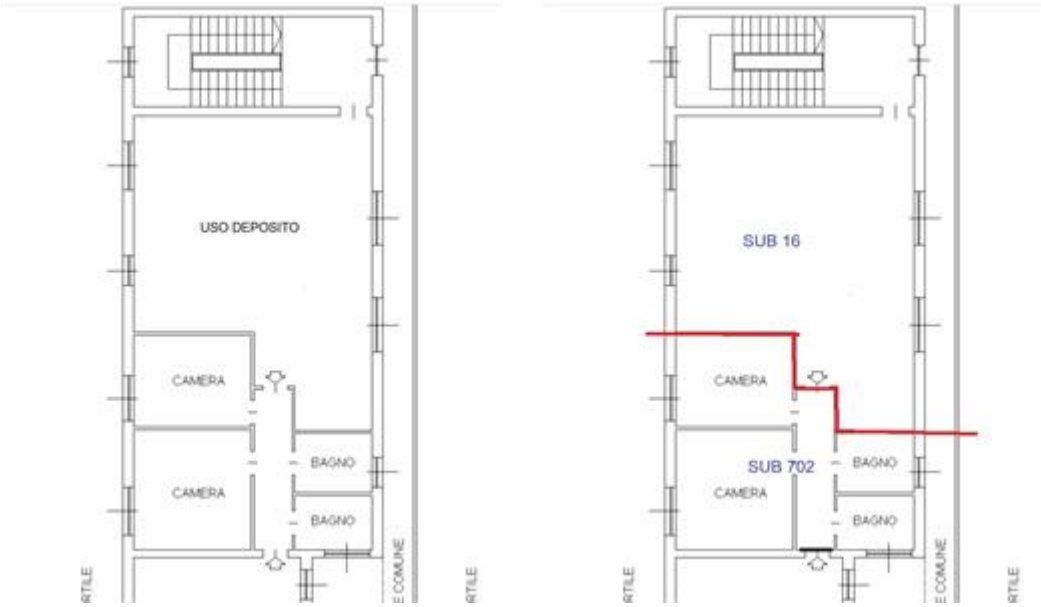



CONSISTENZA:

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
vani abitativi sub 702	54,00	x	100 %	=	54,00
vani a destinazione deposito (sub 16 - ora abitativi)	71,00	x	40 %	=	28,40
Totale:	**125,00**				**82,40**



identificazione attuale destinazione d'uso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/06/2026
Descrizione: bilocale ristrutturato, su due livelli (sottotetto, lavanderia)
Indirizzo: Via Como, Cesano Maderno
Superfici principali e secondarie: 62
Superfici accessorie:
Prezzo: 144.000,00 pari a 2.322,58 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/06/2026
Descrizione: casa su due livelli di piano con ampio giardino
Indirizzo: Via Como, Cesano Maderno
Superfici principali e secondarie: 360
Superfici accessorie:
Prezzo: 885.000,00 pari a 2.458,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/06/2026
Descrizione: bilocale in contesto di corte + box autorimessa
Indirizzo: Via San Giuseppe, Cesano Maderno
Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie:
Prezzo: 140.000,00 pari a 1.971,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/06/2026
Descrizione: trilocale doppia esposizione
Indirizzo: Via Como, Cesano Maderno
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 155.000,00 pari a 1.937,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:
Borsino Immobiliare (08/06/2026)
Valore minimo: 1.259,00
Valore massimo: 1.359,00
Banca dati Agenzia delle Entrate - ville e villini in stato di manutenzione normale (08/06/2026)
Valore minimo: 1.350,00
Valore massimo: 1.600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:
Ai fini della presente valutazione si è tenuto conto della superficie e da riscontri documentali acquisti dalla sottoscritta e, nello specifico, di documentazione catastale ed atti di provenienza.
Le indagini di mercato condotte, nonchè la consultazione delle mercuriali all'attualità, con riguardo ai beni immobili di analoga natura e consistenza, portano ad individuare valori unitari (per beni di analoga natura ma in condizioni di normale "commerciabilità"), ricompresi tra un valore minimo di €/mq 1.350,00 ed un massimo di €/mq 1.972,00. A fronte di quanto accertato, si ritiene quindi che il più probabile valore unitario dei beni (appartamento p1 e vani accessori (ora sub 16) sia stimabile nel valore unitario pari ad €/mq 1.900,00, cui saranno da dedurre i costi di adeguamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,40	x	1.900,00	=	**156.560,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 156.560,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 156.560,00**

BENI IN CESANO MADERNO VIA COMO 61

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a CESANO MADERNO Via Como 61, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
porzione di portico aperto con destinazione box autorimessa. Si precisa che l'unità immobiliare è stata interessata da INCENDIO e pertanto non è, allo stato, agibile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 97 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 52 mq, rendita 198,73 Euro, indirizzo catastale: Via Como 61, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo Arese-Borromeo - 700mt.







SERVIZI

municipio	nella media
scuola elementare	al di sotto della media
scuola per l'infanzia	al di sotto della media
scuola media inferiore	nella media
negozi al dettaglio	mediocre
supermercato	al di sotto della media
centro sportivo	scarso
spazi verde	al di sotto della media

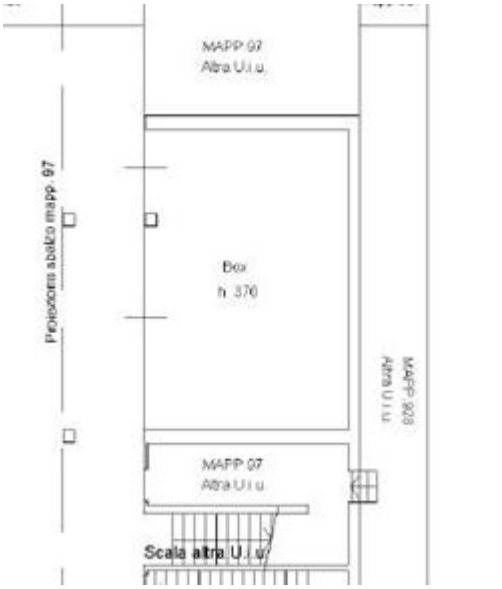
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
superficie catastale box doppio	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	**52,00**				**52,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 25.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 25.000,00**

BENI IN CESANO MADERNO VIA COMO 61

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a CESANO MADERNO Via Como 61, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box autorimessa singolo. Si precisa che l'unità immobiliare è stata interessata da INCENDIO e pertanto non è, allo stato, agibile. Si precisa che non è stato possibile accedere all'interno dell'unità

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 97 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 68,79 Euro, indirizzo catastale: Via Como 61, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo Arese-Borromeo - 700mt.







SERVIZI

municipio	nella media
scuola elementare	al di sotto della media
scuola per l'infanzia	al di sotto della media
scuola media inferiore	nella media
negozi al dettaglio	mediocre

supermercato — al di sotto della media
centro sportivo — scarso
spazi verde — al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

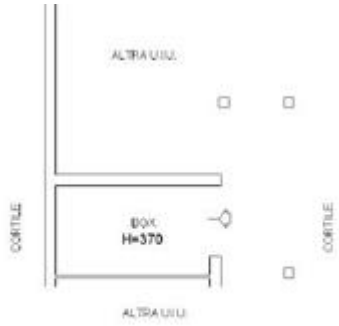
portone di ingresso: saracinesca scorrevole verticale — pessimo

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
superficie catastale box singolo	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	**18,00**				**18,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

BENI IN CESANO MADERNO VIA COMO 61

CANTINA

DI CUI AL PUNTO D

cantina a CESANO MADERNO Via Como 61, della superficie commerciale di **8,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Vano cantinato a piano terreno, collegato a striscia di terreno a lato est (area esterna). Il vano è dotato di punto acqua ed è presente caldaietta murale, questa presumibilmente al servizio dell'alloggio di cui al Corpo A della presente perizia. Non è stato possibile accertarne funzionalità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 928/701 - 97/714 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Como 61, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 928 (parte) (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo Arese-Borromeo - 700mt.







SERVIZI

municipio	nella media
scuola elementare	al di sotto della media
scuola per l'infanzia	al di sotto della media
scuola media inferiore	nella media
negozi al dettaglio	mediocre
supermercato	al di sotto della media
centro sportivo	scarso
spazi verde	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: a battente, ammalorato	pessimo
pavimentazione interna: realizzata in cemento lisciato	molto scarso

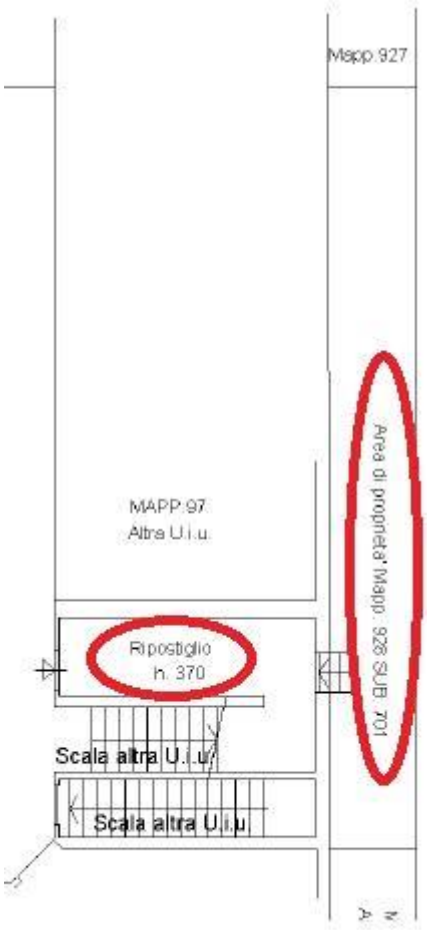
CONSISTENZA:

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
ripostiglio + superficie sottoscala	16,00	x	30 %	=	4,80

area libera cortilizia mapp 928 sub 701	36,00	x	10 %	=	3,60
Totale:	**52,00**				**8,40**



cantina + area

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	8,40	x	1.000,00	=	**8.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.400,00**

BENI IN CESANO MADERNO VIA COMO 61

CANTINA

DI CUI AL PUNTO E

cantina a CESANO MADERNO Via Como 61, della superficie commerciale di **9,40** mq
Vano cantinato a piano interrato; scala di collegamento dal piano terreno di proprietà esclusiva. Si segnala che non è stato possibile accedere al vano cantinato (inagibilità causa INCENDIO).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-s1.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 97 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 28 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: Via Como 61, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo Arese-Borromeo - 700mt.







SERVIZI

municipio	nella media	
scuola elementare	al di sotto della media	

scuola per l'infanzia	al di sotto della media
scuola media inferiore	nella media
negozi al dettaglio	mediocre
supermercato	al di sotto della media
centro sportivo	scarso
spazi verde	al di sotto della media

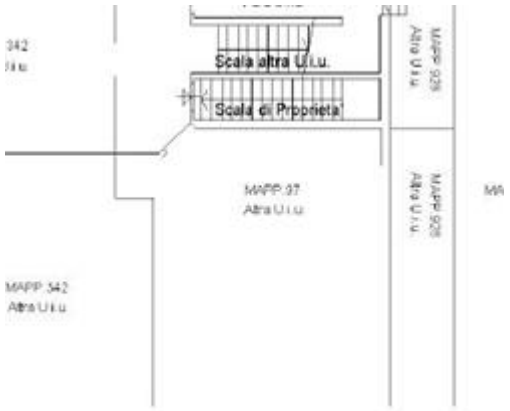
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

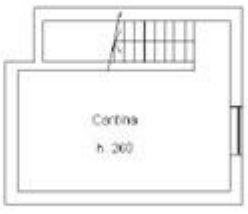
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina piano interrato e scala di collegamento da piano terreno	47,00	x	20 %	=	9,40
Totale:	**47,00**				**9,40**



Piano Terra



Piano Primo Sottostrada

cantina piano interrato e scala di accesso di proprietà esclusiva

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9,40	x	1.000,00	=	**9.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN CESANO MADERNO VIA COMO 61

DI CUI AL PUNTO F

enti comuni a tutte le porzioni oggetti di perizia a CESANO MADERNO Via Como 61 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

beni comuni a tutte le unità oggetto di perizia, costituiti da

- foglio 7 particella 97 sub. 709 (catasto fabbricati), classe BCNC, indirizzo catastale: Via Como 61, piano: T-1-2
  vano scala e sottotetto non abitabile a piano secondo.
- fg. 7 mapp 342 sub 701 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Como 61, piano: T - Fg 7 mapp 342 (Catasto terreni - parte) ENTE URBANO
  cortile comune a tutte le unità immobiliari in oggetto di perizia.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo Arese-Borromeo - 700mt.







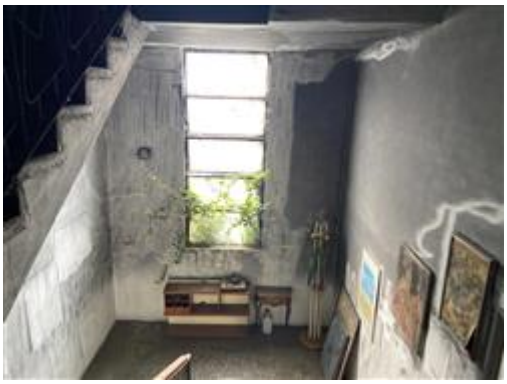
SERVIZI

municipio	nella media
scuola elementare	al di sotto della media
scuola per l'infanzia	al di sotto della media
scuola media inferiore	nella media
negozi al dettaglio	mediocre
supermercato	al di sotto della media
centro sportivo	scarso
spazi verde	al di sotto della media

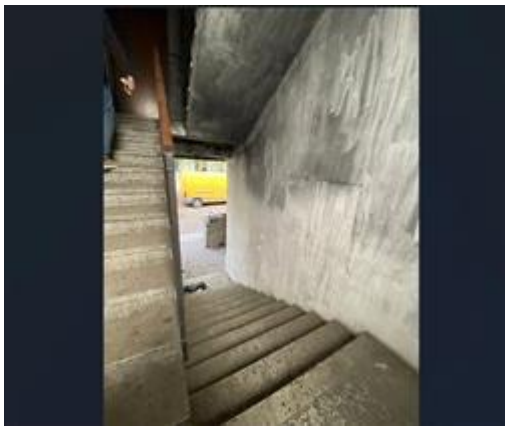
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



porzione cortile di proprietà esclusiva, gravato da diritto di passo a favore di terzi



vano scala



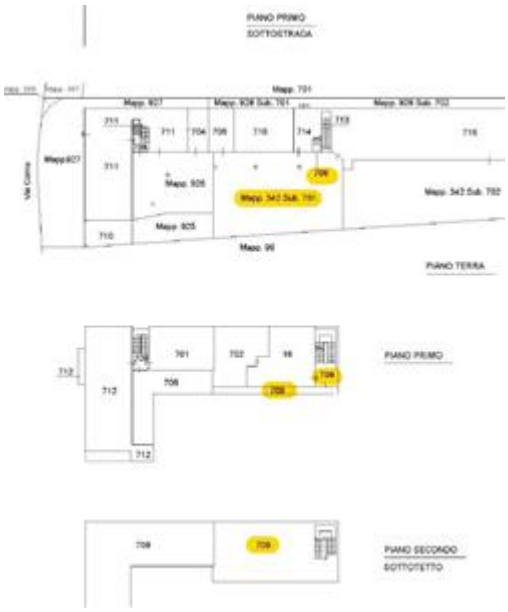
vano scala

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
Totale:	**0,00**		**0,00**



VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, al netto degli interventi di adeguamento edilizio e catastale meglio descritti al precedente punto 8. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo, ascrivibile a vizi occulti ovvero ad ulteriori problematiche derivanti dal degrado o dall'incendio del 2024, come già segnalato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno, agenzie: locali

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	82,40	0,00	156.560,00	156.560,00
B	box doppio	52,00	0,00	25.000,00	25.000,00
C	box singolo	18,00	0,00	12.000,00	12.000,00
D	cantina	8,40	0,00	8.400,00	8.400,00
E	cantina	9,40	0,00	9.400,00	0,00
F		0,00	0,00	0,00	0,00
				211.360,00 €	**201.960,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
I beni, allo stato, sono da considerarsi non comodamente divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 53.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 148.960,00**

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:	**€. 148.960,00**

data 30/09/2026

il tecnico incaricato
Annalisa Cairo