TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

379/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ARIANNA TROPPAN

CUSTODE:

DOTT.SSA MARIA TERESA GHILARDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2026

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 379/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CESANO MADERNO via San Giovanni Evangelista 14, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare presentava uno stato di manutenzione e conservazione buono, anche se talune zone delle pareti e plafoni necessitano di essere ritinteggiate. Internamente risultano essere stati realizzati dei locali ad uso: bagno, cucina, camera da letto e corridoio. Le finiture interne sono: all'ingresso porta blindata in legno; in ceramica i pavimenti, come sono in ceramica i rivestimenti dei locali adibiti a bagno e cucina; in legno tamburato con finitura impiallicciata le porte interne; in legno con doppio vetro le finestre, dotate di scuri ad ante in legno. Gli impianti rilevati sono: riscaldamento autonomo con elementi di differenti tipologie a funzionamento elettrico e gas di cui non è stato possibile reperire la documentazione di conformità; acqua calda sanitaria con boiler elettrico. E' presente l'impianto di fognatura come dimostra l'esistenza del bagno. Inoltre, seppure l'abitazione oggetto di pignoramento sia stata autorizzata ad abitazione e resa la relativa abitabilità da parte del Comune di Cesano Maderno a seguito di condono edilizio, si deve osservare che l'altezza interna è di mt. 2,40 e non sono rispettati i rapporti di aereolluminazione.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terra ed è parte di un edificio a carattere residenziale, edificato nel 1993, di quattro piani fuori terra, oltre a sottotetto e un piano interrato. Successivamente, in data 11/05/2004, veniva presentata Istanza di Condono Edilizio n. 2618 prot. 21763, ai sensi del DL n. 326/2003 del 24/11/2003 per la trasformazione della cantina di piano terra in abitazione. Dalla documentazione che si è potuta reperire, si è rilevata la presenza di un atto di citazione del 14/03/2011 con cui il Condominio Monterosa di Cesano Maderno contestava tale trasformazione, rigettata con sentenza n. 280/2013 emessa dal Tribunale di Monza - Sez. distaccata di Desio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di H mt. 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 95 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: via San Giovanni Evangelisat n. 14, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione della destinazione del 07/11/2005
  Coerenze: A nord altre unità immobiliari; ad est enti comuni; a sud enti comuni; ad ovest enti comuni.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**37,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 37.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 37.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**21/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Come da intervento e disposizioni del Custode Giudiziario, per irreperibilità del proprietario, in data 06 febbraio 2026 si è operato l'accesso forzoso all'immobile pignorato. All'accesso era presente la forza pubblica e un fabbro, il quale ha provveduto all'apertura della porta d'ingresso, in quanto chiusa a chiave, e sostituito la serratura con consegna delle chiavi al Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 fato 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. Niccolò Tiecco in data 19/09/2025 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:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 14/03/2011 a firma di Tribunale Monza sez. dist. Desio ai nn. 3537 di repertorio, trascritta il 02/05/2011 a MILANO 2 ai nn. 49014/28191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La domanda giudiziale non trovava accoglimento così come risulta dalla sentenza N. 280/2013 - Cron. 1256 Rep. 573 - emessa dal Tribunale di Monza - Sez. distaccata di Desio, che si riporta in allegato alla Perizia.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/02/2008 a firma di Notaio dr. GIORDANO MARIA ai nn. 101493/6561 di repertorio, iscritta il 14/02/2008 a MILANO 2 ai nn. 19633/4550, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 162.000,00.
Importo capitale: € 108.000,00.
Durata ipoteca: 29 ANNI.
Nel 2016 BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. venne fusa nella UBI Banca e che, nel 2021, UBI Banca venne acquistata e incorporata nel Gruppo INTESA SANPAOLO. Successivamente, in data 04/12/2019, con contratto di cessione crediti pecuniari Intesa Sanpaolo SpA ha ceduto il credito a ISEO SPV S.R.L.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/08/2025 a firma di UFF.GIUD. TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 8128 di repertorio, trascritta il 04/09/2025 a MILANO 2 ai nn. 125101/86076, 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**

Ulteriori avvertenze:

Alla presente unità immobiliare spetta, ed è compresa, la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

Premesso che, nonostante fosse stata richiesta a mezzo PEC in data 29/01/2026 e 06/02/2026 e via mail ordinaria in data 10/02/2026, la documentazione contabile sullo stato dei pagamenti delle spese condominiali riferibili all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, alla data di chiusura della Bozza della Perizia e della Perizia definitiva l'amministratore pro tempore del Condominio di via San Giovanni Evangelista 14, sito in Comune di Cesano Maderno, non ha trasmesso quanto richiesto.

Ciò premesso, l'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle eventualmente

insolute relative all'ultimo biennio, vanno attentamente verificate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli atti di provenienza indicati si rileva una "servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL, gravante sull'originario terreno.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata con sottoscrizione autentica (dal 06/02/2008), con atto stipulato il 06/02/2008 a firma di Notaio dr. Giordano Maria ai nn. 101492/9560 di repertorio, trascritto il 14/02/2008 a Milano 2 ai nn. 19632/10606.
L'atto di compravendita qui indicato va attentamete verificato in funzione di quanto "accertato" alla Sez. D della domanda giudiziale del 14/03/2011 rep. 3537 del Tribunale di Monza trascritta a Milano 2 ai nn. 49014/28191 di cui si allega l'atto di citazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 02/12/1993 fino al 06/02/2008), con atto stipulato il 02/12/1993 a firma di Notaio dr. Sessa Giovan Giuseppe ai nn. 220571/12333 di repertorio, trascritto il 21/12/1993 a Milano 2 ai nn. 93620/63244.
L'acquisto descrito è relativo all'area catastalmente identificata in Comune di Cesano Maderno con foglio 9, mappale 95, di mq. 3.296=

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In ordine alle pratiche edilizie, inoltre, sono state consultate solo quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico del Comune, in quanto lo scrivente non ha avuto accesso diretto all'archivio delle Pratiche Edilizie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 304/93** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio di civile abitazione, presentata il 29/03/1993 con il n. 247/93 di protocollo, rilasciata il 22/12/1993.
Si deve precisare che le varianti successive risultano essere state respinte dal Comune di Cesano Maderno; infatti, con respingimento del 09/12/1996 non venne autorizzato il richiesto cambio d'uso ad ufficio delle cantine (documento alleghato).

Istanza di Condono Edilizio ai sensi del DL n. 326/2003 del 24/11/2003 **N. 2618**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Richiesta di tarsformazione cantina in abitazione, presentata il 11/05/2004 con il n. 21763 di protocollo, rilasciata il 06/03/2008 con il n. 1947 di protocollo, agibilità del 16/06/2011.
Avverso tale Istanza di Condono Edilizio risultano presentatate al Comune di Cesano Maderno delle istanze di irregolarità edilizia sia da parte dell'amministratore di Condominio che da Studio Legale incaricato dallo stesso Condominio (documenti allegati); infatti, sulla destinazione d'uso ad abitazione si presti particolare attenzione anche alla domanda giudiziale del 14/03/2011 registrata a Milano 2 in data 02/05/2011 N. 49014/28191.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 10 febbraio 2014, l'immobile ricade in zona Residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici:
nel Documento di Piano: tessuto urbano consolidato
nel Piano delle Regole: art. 33 - contesto 2 (recupero dell'impianto originario e composizione delle cortine)
zona residenziale di ricomposizione (RR)
classe 2_B - Sintema di Cantu' e Supersintema di Besnate
classe di sensibilita' paesaggistica elevata - art. 2
nel Piano dei Servizi

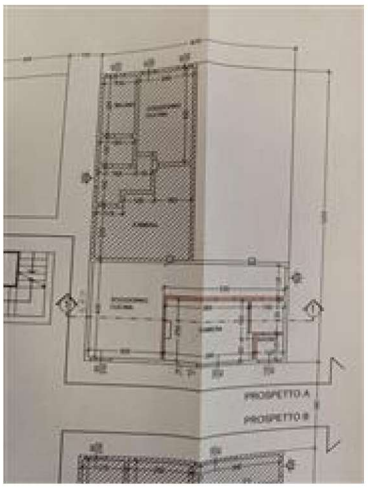
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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.

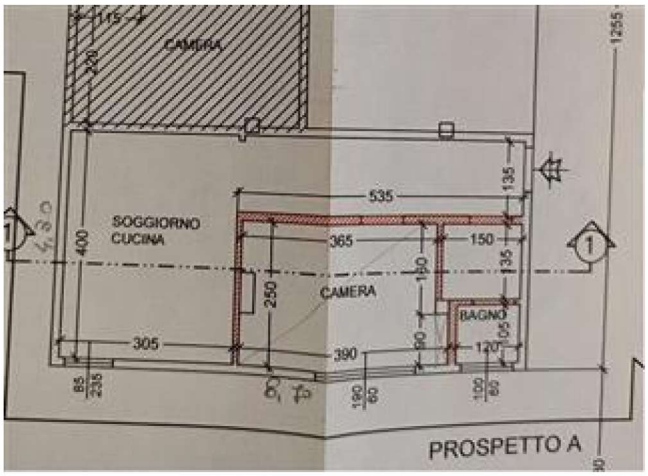
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

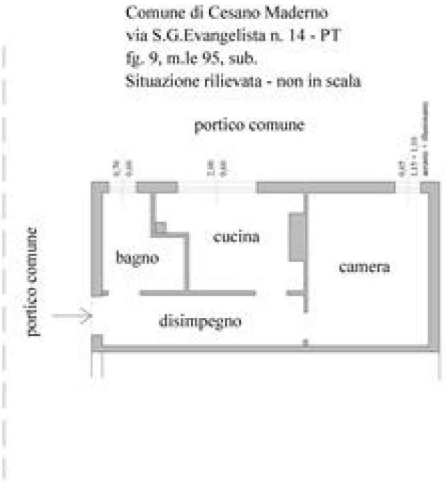
(normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n. 380, G.U. 20/10/2001 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: conforme
L'immobile risulta **conforme**.



situazione come da istanza di condono edilizio presentata il 11/05/2004 N. 2618 Prot. 21763



dettaglio situazione come da istanza di condono edilizio presentata il 11/05/2004 N. 2618 Prot. 21763



stato attuale rilevato

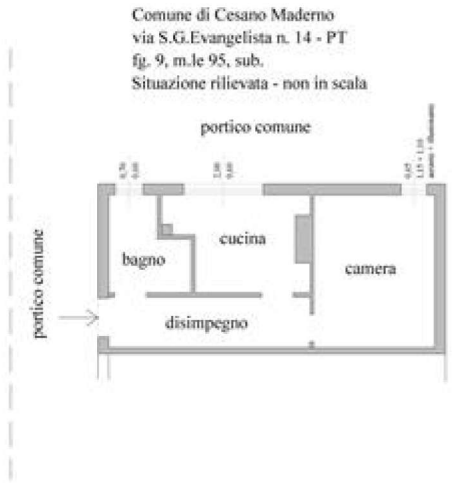
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

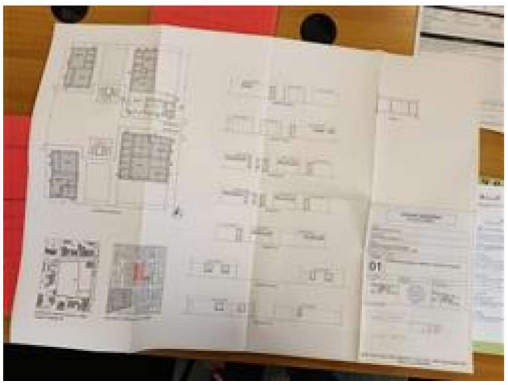
(normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni della legge 26 febbraio 1994, n. 133)
L'immobile risulta **conforme**.
Costi di regolarizzazione:

-

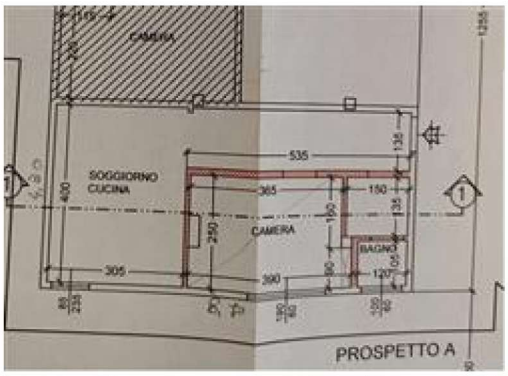




Stato attuale rilevato



planimetria generale condono edilizio prot. 21763 del 11/05/2004



planimetria abitazione come da condono edilizio prot. 21763 del 11/05/2004

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CESANO MADERNO VIA SAN GIOVANNI EVANGELISTA 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESANO MADERNO via San Giovanni Evangelista 14, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare presentava uno stato di manutenzione e conservazione buono, anche se talune zone delle pareti e plafoni necessitano di essere ritinteggiate. Internamente risultano essere stati realizzati dei locali ad uso: bagno, cucina, camera da letto e corridoio. Le finiture interne sono: all'ingresso porta blindata in legno; in ceramica i pavimenti, come sono in ceramica i rivestimenti dei locali adibiti a bagno e cucina; in legno tamburato con finitura impiallicciata le porte interne; in legno con doppio vetro le finestre, dotate di scuri ad ante in legno. Gli impianti rilevati sono: riscaldamento autonomo con elementi di differenti tipologie a funzionamento elettrico e gas di cui non è stato possibile reperire la documentazione di conformità; acqua calda sanitaria con boiler elettrico. E' presente l'impianto di fognatura come dimostra l'esistenza del bagno. Inoltre, seppure l'abitazione oggetto di pignoramento sia stata autorizzata ad abitazione e resa la relativa abitabilità da parte del Comune di Cesano Maderno a seguito di condono edilizio, si deve osservare che l'altezza interna è di mt. 2,40 e non sono rispettati i rapporti di aereolluminazione.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terra ed è parte di un edificio a carattere residenziale, edificato nel 1993, di quattro piani fuori terra, oltre a sottotetto e un piano interrato. Successivamente, in data 11/05/2004, veniva presentata Istanza di Condono Edilizio n. 2618 prot. 21763, ai sensi del DL n. 326/2003 del 24/11/2003 per la trasformazione della cantina di piano terra in abitazione. Dalla documentazione che si è potuta reperire, si è rilevata la presenza di un atto di citazione del 14/03/2011 con cui il Condominio Monterosa di Cesano Maderno contestava tale trasformazione, rigettata con sentenza n. 280/2013 emessa dal Tribunale di Monza - Sez. distaccata di Desio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di H mt. 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 95 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: via San Giovanni Evangelisat n. 14, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione della destinazione del 07/11/2005
  Coerenze: A nord altre unità immobiliari; ad est enti comuni; a sud enti comuni; ad ovest enti comuni.

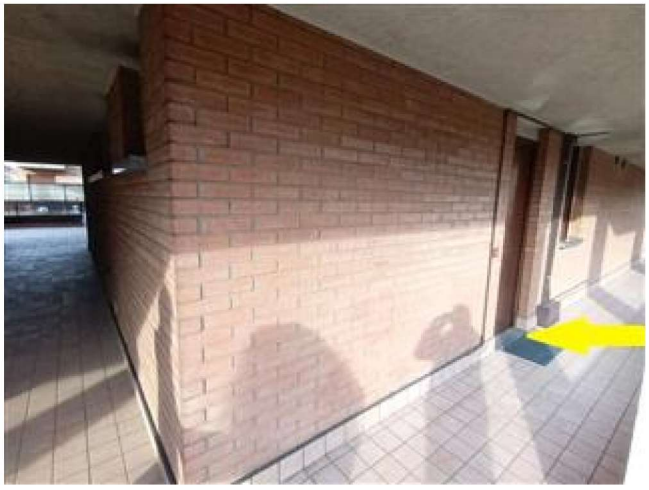
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2009.





ingresso pedonale al condominio







ingresso



tipologia serramenti esterni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.








COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 32,0 km ad aereoporto di Linate	nella media	★★★★★★★★★★
ferrovia distante circa 20,0 km stazione di Monza	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
superstrada distante a circa 7 km Milano Meda	al di sotto della media	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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:

infissi esterni: finestre ad ante realizzati in legno con doppi vetri — nella media

pavimentazione interna: realizzata in ceramica tipo gres porcellanato — nella media

infissi interni: porte ad ante realizzati in legno tamburato — nella media

protezioni infissi esterni: ad ante realizzate in legno — nella media

portone di ingresso: porta blindata ad anta unica realizzato in legno e metallo — nella media

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle ceramica — nella media

Degli Impianti:

elettrico: in tubi sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile — nella media

gas: conformità: non rilevabile — nella media

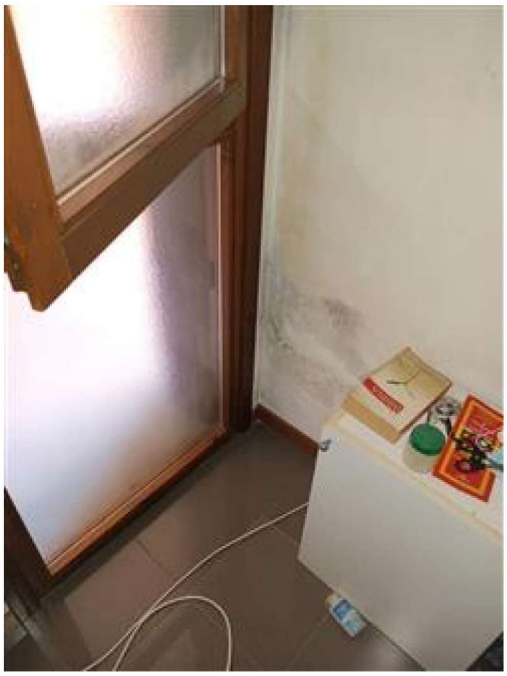
termico: autonomo con alimentazione in elettrico i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile — mediocre

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in condominiale conformità: non rilevabile — al di sotto della media

citofonico: voce 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
Superficie lorda locali	37,00	x	100 %	=	37,00
Totale:	**37,00**				**37,00**













VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 14/02/2017
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1851/2012
Descrizione: APPARTAMENTO di mq. 35,28, piano terra, ingresso-cucina, camera e bagno., 1
Indirizzo: Via San Giovanni Evangelista, 14 Cesano Maderno, MB
Superfici principali e secondarie: 38
Superfici accessorie:
Prezzo: 21.000,00 pari a 552,63 Euro/mq
Valore Ctu: 23.625,00 pari a: 621,71 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 19.900,00 pari a: 523,68 Euro/mq
Distanza: 16.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 19/02/2025
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 255/2023

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione in casa di corte (fabbricato da terra a cielo) in CESANO MADERNO, Via Monte Rosa 1/D, della superficie commerciale di 105,34..., 1

Indirizzo: Via Monte Rosa 1/D Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 809,52 Euro/mq

Valore Ctu: 105.340,00 pari a: 1.003,24 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 85.000,00 pari a: 809,52 Euro/mq

Distanza: 138.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/05/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 710/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 56,10, piano terra, soggiorno con angolo cottura, disimpegno e bagno., 1

Indirizzo: Via Cascina Canova, 3 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.950,00 pari a 338,39 Euro/mq

Valore Ctu: 25.245,00 pari a: 450,80 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.245,00 pari a: 450,80 Euro/mq

Distanza: 149.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/02/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 323/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 67,83, piano 3°, ingresso, bagno soggiorno con cucina a vista e due camere, oltre balcone. Cantina a piano interrato., 1

Indirizzo: Via Monte Rosa, 19 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.000,00 pari a 796,88 Euro/mq

Valore Ctu: 83.408,80 pari a: 1.303,26 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 47.000,00 pari a: 734,38 Euro/mq

Distanza: 170.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 418/2023

Descrizione: Appartamento di 99,99 mq posto al piano terra rialzato composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi, è compreso un vano cantina., 1

Indirizzo: Via Arno , 3 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.000,00 pari a 840,00 Euro/mq

Valore Ctu: 112.465,00 pari a: 1.124,65 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 112.465,00 pari a: 1.124,65 Euro/mq

Distanza: 252.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Studio Lati

Descrizione: monolocale, PT, edificio di corte, ristrutturato, termoautonomo

Indirizzo: via Don Luigi Viganò 72 - Cesano Maderno

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Distanza: 1,900.00 m

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Immobil Tec

Descrizione: monolocale, PT, luminoso, ristruturato 2009,

Indirizzo: via Fabio Filzi 22 - Cesano Maderno

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Distanza: 1,600.00 m

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Tempocasa

Descrizione: monolocale, 1°P, camera letto, zona giorno, bagno, balcone, serramenti doppi vetri, soffitti in travi a vista, ristrutturato 2004

Indirizzo: via Moncenisio - Cesano Maderno

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Banca quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni di tipo economico normale stato

Indirizzo: Cesano Maderno

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Seppure l'abitazione oggetto di pignoramento sia stata autorizzata ad abitazione e resa la relativa abitabilità da parte del Comune di Cesano Maderno a seguito di condono edilizio, i deve osservare che l'altezza interna è di mt. 2,40 e non sono rispettati i rapporti di aereolluminazione. Per tali caratteristiche non si è ritenuto di applicare il prezzo di compravendita di mercato attribuibile ad abitazioni con altezza minima interna di mt. 2,70 e conforme ai rapporti di aereolluminazione. Si è tenuto conto, inoltre, che l'impianto di riscaldamento è totalmente da rivedere per la presenza di elementi di cui non si è riscontrata la conformità.

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:	37,00	x	1.000,00	=	**37.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.000,00**

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 2, ufficio tecnico del Comune di Cesano Maderno, 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 Comune di Cesano Maderno, 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	37,00	0,00	37.000,00	37.000,00
				37.000,00 €	**37.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non risulta divisibile.

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: **€. 37.000,00**

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: **€. 37.000,00**

data 21/03/2026

il tecnico incaricato
Aurelio Arnaldino