



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

310/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
NOSTOS SPV S.R.L. (E PER ESSA ALGOS S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.sa PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:
dott. Cesare LISSONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. NORBERTO RIVA

CF:RVINBR55M151625K
con studio in SEREGNO (MB) VIA Resegone 16
telefono: 3480653855
email: norberto55.riva@gmail.com
PEC: riva.norberto@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 310/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CESANO MADERNO via Brenta 8, della superficie commerciale di **145,44** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano rialzato in villino su due piani composto da ingresso, tinello con accesso al balcone, angolo cottura, corridoio, ampio soggiorno con accesso al balcone, camera con accesso al balcone, bagno, camera con accesso al balcone; cantine, lavanderia e locale caldaia al piano seminterrato. Il primo piano dell'immobile è di proprietà di terzi. Terreno su quattro lati.

SI EVIDENZIA CHE L'APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL FOGLIO 11 PARTICELLA 263 SUB. 706 E RELATIVA PORZIONE DI TERRENO DI CUI ALLA PARTICELLA 263, DI PROPRIETÀ DI TERZI, NON SONO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 263 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 772,10 Euro, indirizzo catastale: via Brenta 8 Cesano Maderno (MB), piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento e fusione del 04/09/2017 pratica n. MI0380799 in atti dal 05/09/2017 (n. 115216.1/2017), con la soppressione dei seguenti subalterni: 701-702-703-704 del foglio 11 part. 263
Coerenze: piano terra: altro subalterno di altra proprietà che insiste sulla stessa part. 263, part. 264, particella 615, part. 262 piano seminterrato: sub. 707, terrapieno part. 263, terrapieno part. 263, particella 263
Superficie catastale 122 mq (escluse aree scoperte 114 mq). Si precisa che la sig.ra Bertipaglia Maria è deceduta in data 14/05/2023. Per la definizione dell'aggiornamento dell'intestazione catastale del bene è necessaria la dichiarazione di successione, accettazione e/o rinuncia all'eredità.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1972.

B **box doppio** a CESANO MADERNO via Brenta 8, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio box al piano seminterrato dell'edificio di cui al corpo a).

SI EVIDENZIA CHE L'APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL FOGLIO 11 PARTICELLA 263 SUB. 706 E RELATIVA PORZIONE DI TERRENO DI CUI ALLA PARTICELLA 263, DI PROPRIETÀ DI TERZI, NON SONO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 263 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 65 mq, rendita 211,49 Euro, indirizzo catastale: via Brenta 8 Cesano Maderno, piano: S1,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento e fusione del 04/09/2017 prot. MI0380799 in atti dal 05/09/2017 (n. 115216.1/20147)

Coerenze: terrapieno part. 263, terrapieno part. 263, sub 705, part.263

Lo stato esistente è difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale. Si precisa che la sig.ra Bertipaglia Maria è deceduta in data 14/05/2023. Per la definizione dell'aggiornamento dell'intestazione catastale del bene è necessaria la dichiarazione di successione , accettazione e/o rinuncia all'eredità.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	189,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 221.037,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 221.037,25
Data della valutazione:	19/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si evidenzia che la sig.ra Bertipaglia Maria è deceduta in data 14/05/2023 ed i beni oggetto di vendita sono occupati dal sig. Massimo Adriano Santinello.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si richiama peraltro la annotazione del 20/12/2017 a Milano 2 ai nn. 154670/26344 per restrizione beni afferente lo svincolo dalla unità immobiliare di cui al fg. 11 particella 263 subalterno 706 (appartamento al primo piano) di proprietà di terzi dal 07/12/2017 atto notaio Mastrolilli rep. n. 23089.

Si richiama la nota di iscrizione a Milano 2 in data 12/04/2003 ai nn. 60106/10699 relativa all'iscrizione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario, afferente le seguenti unità immobiliari: fg. 11 part. 263 subalterni 704 e 701-oltre al terreno catastalmente identificato al fg. 11 part. 263 (catasto terreni), a favore di Credito Artigiano spa, contro Bertipaglia Maria con successiva comunicazione n. 10213 del 30/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/04/2010 e cancellazione totale eseguita in data 21/05/2010

Il lotto c) dal catasto terreni è passato al catasto urbano. Le porzioni di terreno interessate dal pignoramento sono evidenziate nelle planimetrie catastali e, in particolare in quella censita al fg. 11 part. 263 sub. 705.

L'altra porzione di terreno di cui alla part. 263 è indicata nella planimetria catastale dell'appartamento al primo piano censita al fg. 11 part. 263 sub. 706 , unità immobiliare oggetto di

svincolo, TALE UNITÀ IMMOBILIARE È ESTRANEA ALLA PRESENTE PROCEDURA.

SI EVIDENZIA ALTRESÌ CHE LA SCALA DI ACCESSO ALL'APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, DI PROPRIETÀ DI TERZI E NON OGGETTO DI VENDITA, ATTRAVERSA LA PORZIONE DI TERRENO DELLA PARTICELLA 263 DI PROPRIETÀ DELLA DEBITRICE; a tal proposito, dai documenti esaminati non è emersa alcuna costituzione di servitù.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/03/2010 a firma di notaio Alberto Paleari ai nn. 74299/25532 di repertorio, iscritta il 30/03/2010 a Milano 2 ai nn. 39515/8450, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 387.000,00.

Importo capitale: € 215.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni e 13 giorni .

Si evidenzia che la garanzia era stata posta sulla unità immobiliare 702 (appartamento) e 704 (box)-che nel 2017, a seguito di frazionamento e fusione sono stati soppressi , unitamente gli altri subalterni (701,703 soppressi), generando i subalterni 705 (appartamento con cantina e 707 (box) ed oggetto del pignoramento, oltre al subalterno 706 appartamento al primo piano venduto a terzi e non oggetto del pignoramento. Per questo motivo nella visura ipocatastale delle unità immobiliari di cui ai sub. 705 e 707 non risulta l'iscrizione di ipoteca. Si precisa che nella planimetria del sub. 706 viene riportato anche una porzione della particella 263 (terreno), come anche evidenziato nell'elaborato planimetrico catastale. Si evidenzia che il pignoramento della particella 263 del fg. 11 (passata al Catasto Urbano) si riferisce a tutto il terreno, quindi anche della porzione di terreno che è rappresentato come parte integrante della planimetria dell'appartamento al primo piano (sub. 706) . Si richiama peraltro la annotazione del 20/12/2017 a Milano 2 ai nn. 154670/26344 per restrizione beni afferente lo svincolo dalla unità immobiliare di cui al fg. 11 particella 263 subalterno 706 (appartamento al primo piano) ; tale annotazione è riportata nell'elenco note di cui alla visura ipocatastale afferente la particella 263 del foglio 11.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/04/2021 a firma di U.G. tribunale Monza ai nn. 421 di repertorio, trascritta il 21/02/2021 a Milano 2 ai nn. 72207/49278, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili - atto cautelativo o cautelare.

NOTA BENE: Oltre ai subalterni 705 e 707 risulta pignorato anche il terreno su cui è stato costruito

l'immobile, catastalmente identificato al foglio 11 particella 263, particella che dal Catasto Terreni è passata al Catasto Urbano. Si evidenzia che l'immobile è stato sopraelevato e che parte del terreno di cui alla particella 263 è ora di proprietà dell'appartamento al primo piano come rilevabile dall'allegato elaborato planimetrico. Si richiama la annotazione del 20/12/2017 a Milano 2 ai nn. 154670/26344 per restrizione beni afferente lo svincolo della unità immobiliare di cui al fg. 11 particella 263 subalterno 706 (appartamento al primo piano).

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/06/1969 a firma di notaio Luigi Spera ai nn. 6854 di repertorio, trascritto il 14/07/1969 a Milano ai nn. 42722/31336.

Si riferisce all'acquisto del terreno su cui è stato costruito l'immobile. Si evidenzia che la sig.ra Bertipaglia Maria è deceduta in data 14/05/2023. Per gli aggiornamenti catastali ed ipocatastali è necessaria la dichiarazione di successione, la accettazione e/o rinuncia all'eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione esecuzione lavori edili **N. 164/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio residenziale variante alla P.E. Nulla Osta 118/71 del 24/05/1971, presentata il 27/04/1972 con il n. 9258 di protocollo, rilasciata il 08/05/2022.

Il titolo è riferito solamente a Piano terra e seminterrato del fabbricato oggi esistente.

All'ufficio tecnico del Comune non risultano pratiche di abitabilità/agibilità

Concessione edilizia 199/96 **N. P.E. 342/343 del 1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione e ristrutturazione, presentata il 18/04/1995 con il n. 014701 di protocollo, rilasciata il 11/12/1996.

Il titolo è riferito solamente a Sopraelevazione modifiche al piano terra ed al piano seminterrato.

Concessione rilasciata nonostante non sia stata ottenuta dal richiedente l'autorizzazione dell'Enel in relazione alle distanze dalla linea elettrica. Successivamente è stata richiesta concessione in sanatoria con P.E. 33/17 del 08/11/2017 che attiene la costruzione di scala esterna per accesso al primo piano, che è stata diniegata. Si ritiene che debba essere approfondita la regolarità di quanto eseguito al primo piano ed anche al piano rialzato, pur in presenza di una concessione edilizia rilasciata (C.E. 199/96), in quanto non è stata consegnato la autorizzazione/dichiarazione Enel per le distanze da elettrodotto, ma solo il distanziamento/spostamento dei conduttori e di una concessione in sanatoria oggetto di diniego per non aver consegnato la autorizzazione Enel per le distanze da elettrodotto.

Concessione edilizia in sanatoria N. 33/17, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di scala esterna, soprizzo,, presentata il 08/11/2017.

Pratica oggetto di diniego con data 13 febbraio 2018

Concessione Edilizia N. 861/1995, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione tratto di fognatura, presentata il 07/12/1995, rilasciata il 09/05/1996

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo schema distributivo dello stato attuale del piano rialzato è conforme a quello riportato nei disegni di cui alla P.E. 643/95 con C.E. 199/96 rilasciata in data 11/12/96 sebbene non sia stata consegnata l'autorizzazione Enel per le distanze dalla linea elettrica alta tensione; si rileva la difformità del balconcino della camera da letto, realizzato con rientranza e non a sbalzo come evidenziato in rosso nell'elaborato grafico di cui alla pratica edilizia 343/1995 e C.E. 199/96. Non risulta in atti una revoca della concessione edilizia 199/1996 . Il piano seminterrato riportato nella citata C.E. 199/96 prevede la demolizione di tavolati, mai avvenuta. Il locale caldaia al seminterrato è più grande di quello evidenziato nelle pratiche edilizie, inoltre è dotato di finestre non indicate nei disegni. Il balcone della camera matrimoniale non è stato realizzato a sbalzo ma rientrante. Alcune quote interne del piano rialzato sono differenti rispetto ai disegni allegati alle pratiche edilizie. Nel piano seminterrato non sono realizzabili servizi igienici. Si dovrà esaminare con l'ufficio tecnico comunale la necessità o meno di presentazione della agibilità considerando anche lo stato della non conformità del piano primo non oggetto della presente procedura in quanto ora di proprietà di terzi con eventuali costi a carico dell'immobile oggetto di perizia al momento non definibili. (normativa di riferimento: pratiche edilizie approvate/rilasciate)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia di sanatoria

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

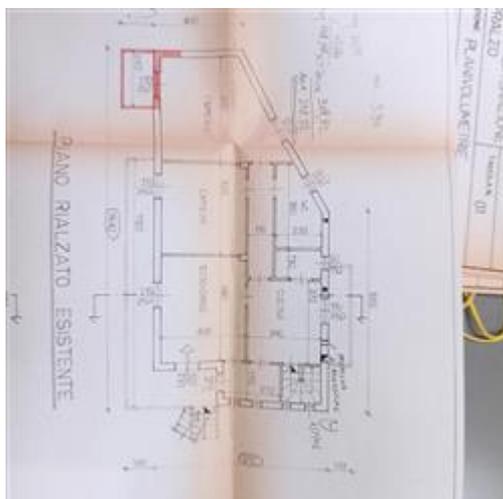
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €1.500,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00
- rimozione sanitari del servizio igienico ubicati nella lavanderia al seminterrato: €500,00

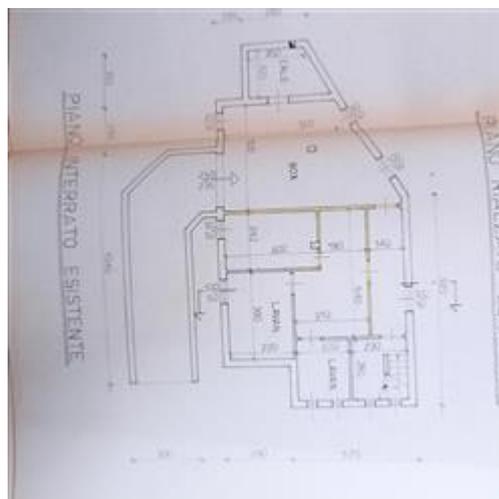
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Si richiama la servitù costituita, di fatto, con la scala esterna di accesso all'appartamento al primo

piano di proprietà di terzi che attraversa anche la sottostante porzione di terreno dell'immobile oggetto di vendita di cui al sub. 705.



piano terra



piano seminterrato; le demolizioni non sono state effettuate

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato attuale del piano cantinato è diverso da quello riportato nella planimetria catastale, non è peraltro conforme a quello riportato nella pratica alla pratica di variante 343/1995 con concessione edilizia n. 199/96 subordinata ad ottenere l'autorizzazione ENEL che non è stata consegnata, inoltre anche la richiesta di sanatoria edilizia P.E. 33/17 è stata respinta/diniata. a quello della pratica iniziale; quote interne difformi rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici della pratica edilizia. La particella 263 è di fatto frazionata in quanto una porzione di terreno è stata assegnata all'appartamento del primo piano quando è stata effettuata la sopraelevazione. (normativa di riferimento: planimetria catastale depositata)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedure DOCFA e PREGEO

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

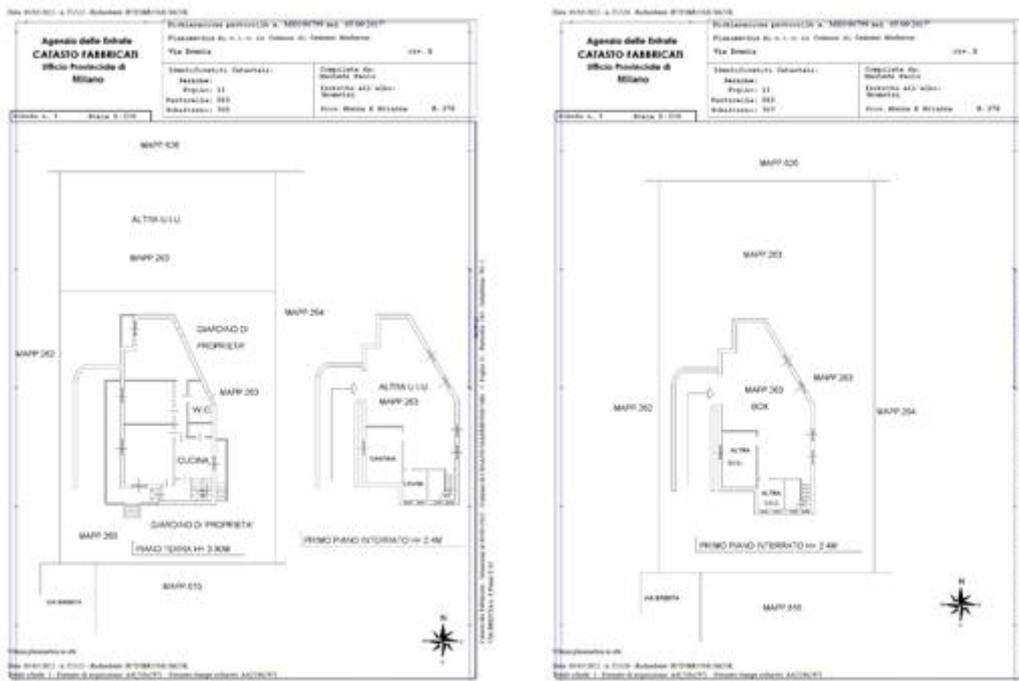
Costi di regolarizzazione:

- planimetrie catastali e DOCFA: € 800,00
- diritti catastali: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a piano seminterrato.

Il bene oggetto di procedura è correttamente rappresentato in Catasto Edilizio Urbano al foglio 11 particella 310 subalterni 705 come da planimetria catastale in data 05/09/2017; non risulta necessario il frazionamento della particella 263 al Catasto Terreni in quanto le porzioni di giardino pertinenti, sia al subalterni 705 e 707 oggetto della presente perizia, sia quella del sub. 706 unità immobiliare al primo piano estranea alla procedura, sono correttamente identificate nelle rispettive planimetrie catastali, pertanto non vi è alcun problema di identificazione catastale e, al momento del decreto di trasferimento nel quale verrà ordinata la cancellazione totale del pignoramento. La porzione di particella 263 identificata con il sub 706 NON è bene venduto nella procedura in quanto di proprietà di terzi. Si ribadisce pertanto che NON E' NECESSARIO IL FRAZIONAMENTO AL C.T. DELLA PARTICELLA 263.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CESANO MADERNO VIA BRENTA 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESANO MADERNO via Brenta 8, della superficie commerciale di **145,44** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento al piano rialzato in villino su due piani composto da ingresso, tinello con accesso al balcone, angolo cottura, corridoio, ampio soggiorno con accesso al balcone, camera con accesso al balcone, bagno, camera con accesso al balcone; cantine, lavanderia e locale caldaia al piano seminterrato. Il primo piano dell'immobile è di proprietà di terzi. Terreno su quattro lati.

SI EVIDENZIA CHE L'APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL FOGLIO 11 PARTICELLA 263 SUB. 706 E RELATIVA PORZIONE DI TERRENO DI CUI ALLA PARTICELLA 263, DI PROPRIETÀ DI TERZI, NON SONO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 263 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 772,10 Euro, indirizzo catastale: via Brenta 8 Cesano Maderno (MB), piano:

T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento e fusione del 04/09/2017 pratica n. MI0380799 in atti dal 05/09/2017 (n. 115216.1/2017), con la soppressione dei seguenti subalterni: 701-702-703-704 del foglio 11 part. 263

Coerenze: piano terra: altro subalterno di altra proprietà che insiste sulla stessa part. 263, part. 264, particella 615, part. 262 piano seminterrato: sub. 707, terrapieno part. 263, terrapieno part. 263, particella 263

Superficie catastale 122 mq (escluse aree scoperte 114 mq). Si precisa che la sig.ra Bertipaglia Maria è deceduta in data 14/05/2023. Per la definizione dell'aggiornamento dell'intestazione catastale del bene è necessaria la dichiarazione di successione, accettazione e/o rinuncia all'eredità.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1972.

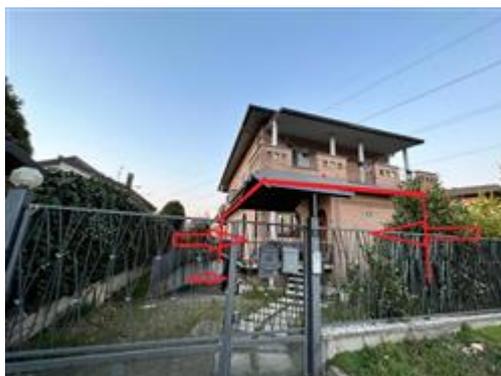




DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 Seregno, Desio, Limbiate, Meda, Bovisio Masciago, Seveso, Barlassina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Borromeo.





SERVIZI

campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,9 Km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1,00km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano rialzato in villino composto da ingresso, tinello con accesso al balcone, angolo cottura, corridoio, ampio soggiorno con accesso al balcone, camera con accesso al balcone, bagno, camera con accesso al balcone; cantine, lavanderia e locale caldaia al piano seminterrato. Il primo piano dell'immobile è di proprietà di terzi. Terreno su quattro lati. Serramenti in legno con vetro singolo. Termoautono con caloriferi in ghisa. Rivestimento facciate in mattoni a vista paramano. Pavimentazione in piastrelle di vario tipo, quelle del tinesso sono recenti, quelle degli altri locali sono quelle originali del periodo di costruzione. Una scala metallica interna collega al seminterrato ove sono ubicate cantina e lavanderia, oltre al box di cui a sub. 707.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta realizzato in metallico con apertura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

tradizionale

infissi esterni: anta realizzati in legno e vetro singolo al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: anta realizzati in legno con inserti in vetro al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in si , il rivestimento è realizzato in mattoni a vista paramano nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta realizzato in legno e inserti vetro nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

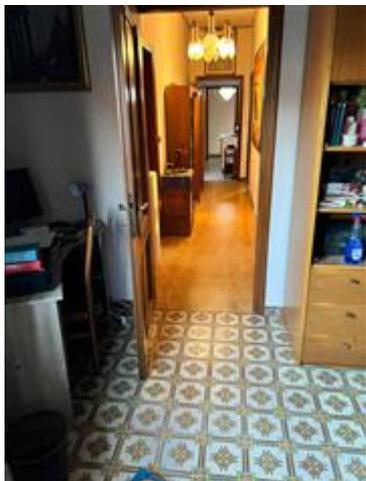
Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: conforme alle norme vigenti al peridio di costruzione; non sono disponibili certificati e/o dichiarazioni di conformità. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione in gas di rete pubblica i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di installazione; non sono disponibili certificati e/o dichiarazioni di conformità. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

solai: laterocemento nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





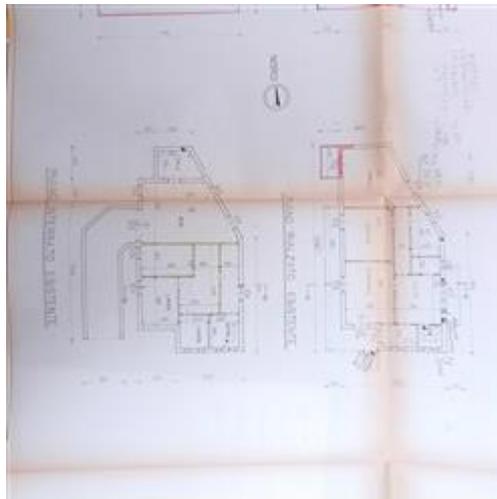
CONSISTENZA:

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
ingresso e tinello	13,61	x	100 %	=	13,61
angolo cottura	3,23	x	100 %	=	3,23
soggiorno	19,20	x	100 %	=	19,20
locali cantine compresa lavanderia e locale caldaia	55,00	x	50 %	=	27,50

corridoio	7,24	x	100 %	=	7,24
bagno	5,25	x	100 %	=	5,25
scala interna	3,90	x	100 %	=	3,90
muri e tavolati	15,21	x	100 %	=	15,21
balconi	16,85	x	30 %	=	5,06
terreno/giardino compreso scivolo accesso al box	300,00	x	5 %	=	15,00
camera 1 e camera 2	30,24	x	100 %	=	30,24
Totale:	469,73				145,44



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: 10/01/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1221/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 75, p. 1° con ascensore, ingresso su soggiorno cottura con balcone, camera matrimoniale con accesso su secondo balcone, bagno e camera. Box singolo di mq. 16, piano S1 con ascensore., 2

Indirizzo: Via Ticino, snc Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 73.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/01/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1221/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 69,50, p. 1° con ascensore, ingresso su soggiorno cottura con balcone, camera matrimoniale con accesso su secondo balcone, bagno e camera. Box singolo di mq. 16, piano S1 con ascensore., 3

Indirizzo: Via Ticino, snc Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 111.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 84.225,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 84.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 73.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/07/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 3595/2010

Descrizione: Appartamento: mq 94, piano terra, soggiorno/cucina, due camere, bagno e box., 2

Indirizzo: Via Mortara, 7 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 118.530,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 83.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 151.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/11/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 3595/2010

Descrizione: Appartamento: mq 127, piano 1°, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, locale sgombero e box., 1

Indirizzo: Via Mortara, 7 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 155.480,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 87.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 151.00 m
 Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 30/11/2017
 Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 664/2014
 Descrizione: Locale cantinato trasformato in appartamento, mq. 51,75, piano seminterrato, oltre locale servizi in corpo staccato., 1
 Indirizzo: Via Lambro, 6 Cesano Maderno, MB
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 14.100,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 41.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 18.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 183.00 m
 Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 22/02/2013
 Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 860/2011
 Descrizione: Appartamento: mq 91, P1, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, 2 camere, 2 balconi; oltre sottotetto non abitabile di mq 86, P2, composto da vano sottotetto, ripostiglio, balconcino; oltre a cantine, S1, di mq 42 e BOX DOPPIO di mq 37., 1
 Indirizzo: Via Ticino, 2 Cesano Maderno, MB
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 227.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 291.524,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 227.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 197.00 m
 Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,44 x 1.350,00 = **196.337,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 196.337,25**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 196.337,25**

BENI IN CESANO MADERNO VIA BRENTA 8

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a CESANO MADERNO via Brenta 8, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio box al piano seminterrato dell'edificio di cui al corpo a).

SI EVIDENZIA CHE L'APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL FOGLIO 11 PARTICELLA 263 SUB. 706 E RELATIVA PORZIONE DI TERRENO DI CUI ALLA PARTICELLA 263, DI PROPRIETÀ DI TERZI, NON SONO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 263 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 65 mq, rendita 211,49 Euro, indirizzo catastale: via Brenta 8 Cesano Maderno, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento e fusione del 04/09/2017 prot. MI0380799 in atti dal 05/09/2017 (n. 115216.1/20147)

Coerenze: terrapieno part. 263, terrapieno part. 263, sub 705, part.263

Lo stato esistente è difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale. Si precisa che la sig.ra Bertipaglia Maria è deceduta in data 14/05/2023. Per la definizione dell'aggiornamento dell'intestazione catastale del bene è necessaria la dichiarazione di successione , accettazione e/o rinuncia all'eredità.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1972.



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 Seregno, Desio, Limbiate, Meda, Bovisio Masciago, Seveso, Barlassina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Borromeo.



SERVIZI

- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 0,9 Km
- superstrada distante 1,00km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampio box interrato dell'edificio di cui al corpo a). Pavimentazione in cls, impianto elettrico, serranda metallica. Dal box si accede, sia al locale caldaia, sia alle cantine ove è ubicata la scala di accesso all'appartamento al piano rialzato. Stato di manutenzione sufficiente.

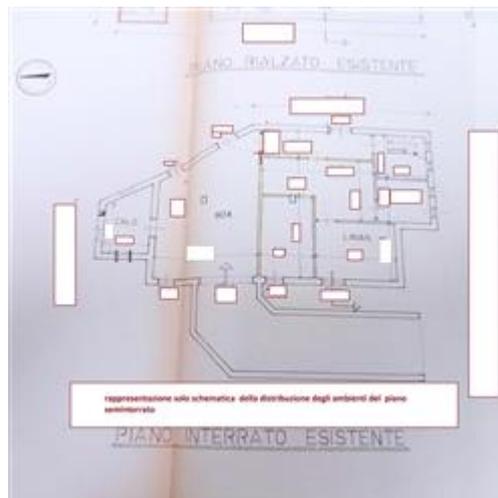


CONSISTENZA:

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
ampio box al piano seminterrato	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A corpo inbase alle dimensioni, all'accesso, allo sttao di manutenzione, ai materiali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre al generale stato di stagnazione delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 15% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Seregno/Piattaforma Sister, ufficio del registro di Desio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di CESANO MADERNO, agenzie: Cesano Maderno- Seregno, osservatori del mercato immobiliare quotazioni Immobiliari O.M.I. come mero riferimento, ed inoltre: portali web immobiliari

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	145,44	0,00	196.337,25	196.337,25
B	box doppio	44,00	0,00	28.600,00	28.600,00
				224.937,25 €	224.937,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 221.037,25**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 221.037,25**

data 19/10/2023

il tecnico incaricato
ing. NORBERTO RIVA