



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

828/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottoressa GIULIA CALIARI

CUSTODE:

Dott.ssa S. GUELPA - Tel. 0362/327055 - e.mail:info@studioguelpa.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Daniele Zago

CF:ZGADNL62M15F704O

con studio in BRUGHERIO (MB) via Martiri della Libertà, 18

telefono: 039884000

fax: 0392621314

email: info@dimensionizago.it

PEC: daniele.zago@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 828/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CESANO MADERNO via Liberazione 6, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO ad uso residenziale posto in piccolo condominio costituito da Due piani fuori terra, servito da due "corpi scala" con "corpo box" in corpo staccato posto al piano terra. Il cortile comune è pavimentato con elementi "autobloccanti" ed i vani scala hanno rampe scala con gradini rivestiti in lastre di granito e vano ingresso e pianerottoli in piastrelle di gres. Esternamente l'edificio è rivestito in intonaco cementizio con finitura in pittura ai silicati. Gili infissi comuni hanno struttura in alluminio e specchiatura in vetro. il riscaldamento dell'alloggio è di tipo Autonomo con caldaia murale e ha condizionamento con "split" interni. L'autorimessa singola posta al pòiano terra ha pavimentazione in "battuto di cemento" con portone carraio di tipo basculante in lamiera zincata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 272,5 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 34 sub. 716 (catasto fabbricati), scheda FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/04/2003 Pratica n. 356341 in atti dal 01/04/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 20285.1/2003), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE n. 6 , piano: Primo (2° f.t.), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 09/11/2010 Pubblico ufficiale FRANCO ROSARIO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 31979 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 85053.1/2010 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/11/2010
Coerenze: In contorno orario da nord: Mappale 31 (fg.7) con cortile di terzi, mappale 395 (fg.7), vano scala comune, cortile comune, vano scala comune;

L'intero edificio sviluppa Due piano, Due piano fuori terra, nessuno piano interrato.

A.1 **box singolo**, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 35 sub. 703 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/08/2005 Pratica n. MI0572078 in atti dal 02/08/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 102137.1/2005), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE n. 6 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 09/11/2010 Pubblico ufficiale FRANCO ROSARIO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 31979 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 85053.1/2010 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/11/2010
Coerenze: in contorno orario, da nord: cortile comune di accesso, autorimessa di terzi, mappale 38 (fg.7) , autorimessa di terzi;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,70 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.855,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.855,00
Data di conclusione della relazione:	07/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuno.*

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 07/12/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6238/4729 di repertorio, trascritta il 31/12/2021 a Milano 2 ai nn. 189530/129390, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.123,75
--	-------------

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.324,09

Ulteriori avvertenze:

AMMINISTRATORE: **STUDIO AC SNC – di Procaccio Stefano e Capelli Emanuela** - 20811
Cesano Maderno - Via Nazionale dei Giovi, 77/B - Tel. 0362.541982 Fax. 0362.1860008
- info@studioac2005.it - PEC studioac@mypec.eu

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NOTE: Nell'atto di compravendita del notaio Evelina pomarici del 9 giugno 2003 - nn. 274424/6054 con parte acquirente la [REDACTED] si fa espressa menzione delle seguenti previsioni contrattuali:- Il cortile comune alle porzioni immobiliari in oggetto risulta evidenziato con colorazione gialla nell'elaborato grafico allegato al trascrivendo atto sotto la lettera "A"; - Danno atto le parti che, quale disciplina d'uso delle parti comuni, l'area evidenziata con colorazione azzurra nell'allegato elaborato grafico, deve intendersi attribuita in uso esclusivo all'appartamento censito al catasto fabbricati del comune di Cesano Maderno al foglio 7 - mapp. 34 - sub. 706 - via Liberazione n. 6, p.1-2 - cat. A/3 - cl. 4 - vani 11,5 - r.c.€. 831,50; - Danno atto le parti che l'accesso pedonale e carraio al deposito al foglio 7 - mappale 35 - via Liberazione 6, p.Terra - cat. C/2 - cl. 4 - mq. 100, avviene attraverso il cortile di cui al mappale 34 sul quale i signori [REDACTED] riconoscono esistere corrispondente servitù di passaggio; - E' annessa porzione di area cortilizia, a parte del mappale 34, identificata in colore rosa nell'elaborato grafico allegato al trascrivendo atto sotto la lettera "A". Coerenze da nord in senso orario: mappale 34, mappali 36,35,38 e cortile comune.

Inoltre, nell'atto del notaio Luca Lori del 08.04.1993 - rep. nn. 5558/1162 (tras. in Milano 2 - il 17.04.1993 - ai nn. 29912/20449) - avente per oggetto la vendita da parte dei predetti sigg. [REDACTED], di porzione immobiliare al mappale 36 del fg. 7 in comune di Cesano Maderno: Le parti si dichiarano edotte che le condutture di fognatura serventi il fabbricato oggetto del presente atto passano sotto i mappali 34 e 35 del fg. 7 di proprietà della parte venditrice, sino a raggiungere via della Liberazione; le eventuali spese di manutenzione ordinaria e straordinaria verranno sostenute in parti uguali tra i proprietari del mappale 36/sub. 3 e i proprietari dei mappali 34 e 35.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/2010), con atto stipulato il 09/11/2010 a firma di Notaio in Sesto S.G. Rosario Franco ai nn. 31979/17400 di repertorio, trascritto il 25/11/2010 a Conservatoria Milano 2^ ai nn. 144121/85053

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione e divisione (fino al 09/06/2003), con atto stipulato il 23/07/1981 a firma di Notaio A. M. Chiambretti ai nn. rep. 21295 di repertorio, trascritto il 07/08/1981 a Milano 2 ai nn. 51226/40628.

Successione di [REDACTED], deceduto in [REDACTED] (denuncia di successione registrata in Desio il 10.09.1951 - Trascritta in Milano 2 il 28.11.1951 ai nn. 31562/26711 - e Successione di [REDACTED], deceduto in [REDACTED] (Denuncia di successione registrata in Desio al n. 61- vol. 320 - Trascritta in Milano 2 il 12.10.1978 ai nn.45318/38502) - ATTO DI DIVISIONE del 23.07.1981 del Notaio A.M. Chiambretti al n. 21295 di repertorio e trascritto nella conservatoria di Milano 2 il 07 Agosto 1981 ai nn. 51226/40628

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal

09/06/2003 fino al 11/01/2005), con atto stipulato il 09/06/2003 a firma di Notaio in Monza Evelina Pomarici ai nn. 274424/6054 di repertorio, trascritto il 03/07/2003 a Milano 2 ai nn. 101525/61179

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2005 fino al 09/11/2010), con atto stipulato il 11/01/2005 a firma di Notaio in Monza Evelina Pomarici ai nn. 306054/7281 di repertorio, trascritto il 04/02/2005 a Cons. Milano 2 ai nn. 14784/7534

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. P.E. 18/53**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento laboratorio, garage, deposito e portico , presentata il 04/02/1953, rilasciata il 05/02/1953

Nulla Osta **N. P.E. 24/1951**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Muro di Cinta , presentata il 06/09/1951, rilasciata il 20/09/1951

Nulla Osta **N. P.E. 181/1954**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione in sopralzo di Magazzino e Portico rustico , presentata il 04/06/1954, rilasciata il 01/07/1954

Nulla Osta **N. P.E. 79/1957**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento Fabbricato, presentata il 23/03/1957, rilasciata il 29/03/1957

N. P.E. 114/1958, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato laboratorio e magazzino , presentata il 30/04/1958, rilasciata il 25/07/1958

Nulla Osta **N. P.E. 23/1959**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di muro di cinta e servizi, presentata il 15/01/1959, rilasciata il 15/01/1959, agibilità del 12/04/1965

Concessione per lavori edili **N. P.E. 187/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Fabbricato , presentata il 13/03/1989, rilasciata il 13/07/1989

Permesso di Costruire in parziale sanatoria - Spostamento tavolati interni e finestratura esterna - Creazione di scale interne per raggiungere il sottotetto non abitabile e rifacimento copertura piano sottotetto. **N. P.E. 187/2003 - Sanatoria**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Accertamento di conformità per opere di aggiornamento alla concessione edilizia 187/89 del 13.07.1989 e rifacimento della copertura e opere di completamento., presentata il 11/07/2003, rilasciata il 01/12/2003 con il n. 69/2003 di protocollo.

Comunicazione di Ultimazione Lavori del 29 ottobre 2004 - prot. 2530 ; NON SI E' RILEVATA RICHIESTA DI AGIBILITA' E CONSEGUENTE RILASCIO.

Denuncia di Inizio di Attività **N. D.I.A. 269/2004 - proc. 179/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 69/2003 - costruzione di tavolati interni al sottotetto ad uso accessorio., presentata il 11/05/2004 con il n. 21748 di protocollo.

Comunicazione di fine lavori presentata il 19.12.2008 - prot. 62325 a seguito del quale non si ravvisa alcuna sospensione dei termini da parte del competente ufficio tecnico comunale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Leggere difformità di perimetrazione dei locali dovuti alla presenza di pilastri interni non correttamente riportati nelle planimetrie di progetto. (normativa di riferimento: Attuali N.T.A. del vigente P.G.T.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria

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

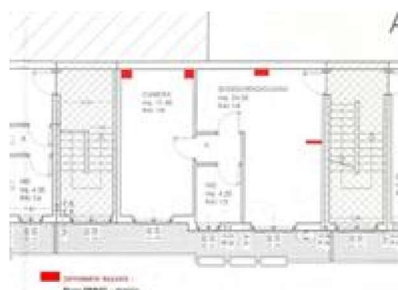
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri e sanzioni: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio



Planimetria "di progetto"



Difformità

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Leggere difformità di altezza e dimensioni interne e perimetrazione dovuta ai pilastri non rappresentati nell'autorizzazione (normativa di riferimento: Attuali N.T.A. del vigente P.G.T.)

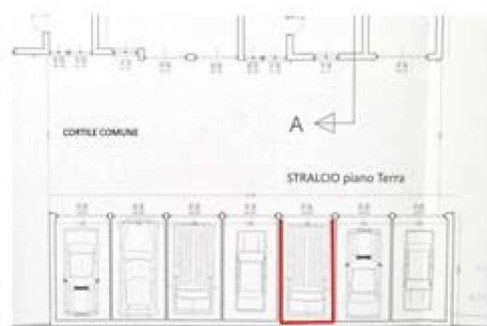
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria

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

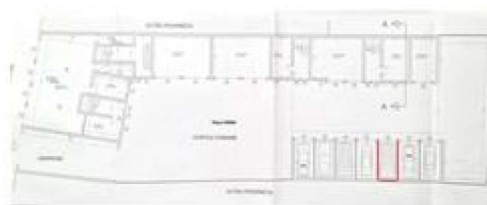
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri e sanzioni: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio



Planimetria di progetto - STRALCIO



Planimetria di progetto - Sanatoria



Fotografia interno Box

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Leggera difformità di perimetrazione interna dovuta ai pilastri non riportati. (normativa di riferimento: Attuali norme catastali di rappresentazione unità immobiliari)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova scheda di denuncia catastale

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

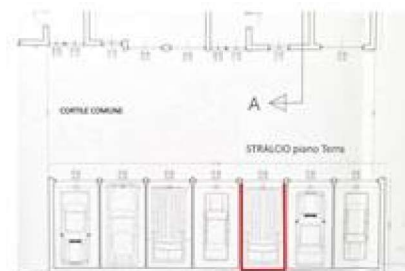
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico e oneri: €400,00

Questa situazione è riferita solamente a Box



Fotografia interno Box



Stralcio progetto autorizzato - sanatoria

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Leggera difformità di perimetrazione interna dovuta ai pilastri non riportati e demolizione muratura di appoggio della cucina nella "zona cottura" (normativa di riferimento: Attuali norme catastali di rappresentazione unità immobiliari)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova scheda di denuncia catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico e oneri: €400,00

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio



Difformità soggiorno



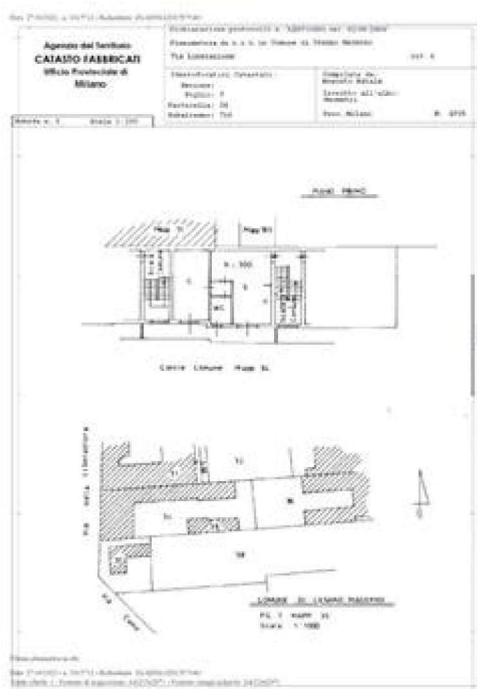
Stralcio progetto con difformità



Difformità



Difformità



Scheda catastale alloggio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CESANO MADERNO VIA LIBERAZIONE 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESANO MADERNO via Liberazione 6, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO ad uso residenziale posto in piccolo condominio costituito da Due piani fuori terra, servito da due "corpi scala" con "corpo box" in corpo staccato posto al piano terra. Il cortile comune è pavimentato con elementi "autobloccanti" ed i vani scala hanno rampe scala con gradini rivestiti in lastre di granito e vano ingresso e pianerottoli in piastrelle di gres. Esternamente l'edificio è rivestito in intonaco cementizio con finitura in pittura ai silicati. Gili infissi comuni hanno struttura in alluminio e specchiatura in vetro. il riscaldamento dell'alloggio è di tipo Autonomo con caldaia murale e ha condizionamento con "split" interni. L'autorimessa singola posta al pòiano terra ha pavimentazione in "battuto di cemento" con portone carraio di tipo basculante in lamiera zincata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 272,5 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 34 sub. 716 (catasto fabbricati), scheda FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/04/2003 Pratica n. 356341 in atti dal 01/04/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 20285.1/2003), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE n. 6 , piano: Primo (2° f.t.), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 09/11/2010 Pubblico ufficiale FRANCO ROSARIO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 31979 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 85053.1/2010 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/11/2010
Coerenze: In contorno orario da nord: Mappale 31 (fg.7) con cortile di terzi, mappale 395 (fg.7), vano scala comune, cortile comune, vano scala comune;

L'intero edificio sviluppa Due piano, Due piano fuori terra, nessuno piano interrato.



Prospetto interno stabile



Soggiorno/cottura



Camera



Bagno



Soggiorno



Soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Città di Seregno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



LOCALIZZAZIONE NEL QUARTIERE E STABILE



LOCALIZZAZIONE SATELLITARE NEL TERRITORIO

SERVIZI

asilo nido
centro commerciale
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola media inferiore
supermercato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 600 mt.
superstrada distante 1,2 Km.

ottimo ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento ad uso residenziale ha le finiture riguardanti la pavimentazione della "zona giorno" eseguita con piastrelle di tipo "ceramica" con posa diagonale e rivestimenti in piastrelle di ceramica, ad eccezione della camera da letto ove la pavimentazione è rifinita con parquet. Gli infissi esterni sono realizzati con struttura in legno, con vetrocamera, e persiane di protezione di tipo "grigliate" in legno, la porta di ingresso è di tipo "di sicurezza" e le porte interne sono di tipo "cieche" e tamburate con finitura in legno. Il riscaldamento è di tipo "autonomo" con radiatori in ghisa e caldaia murale "a gas" esterna "incassata in nicchia". Il box, posto al piano terra, ha pavimentazione in "battuto di cemento" con portone di ingresso carraio di tipo "basculant" in lamiera zincata. La pavimentazione del cortile comune è realizzata con mattoni di tipo "autobloccanti".

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera	nella media	★★★★★
<i>infissi interni:</i> A ventola, realizzati in legno tamburato, di tipo "cieco"	nella media	★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Piastrelle di ceramica nella "zona giorno" e parquet nella camera da letto.	nella media	★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> porta di ingresso "di sicurezza"	nella media	★★★★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane di tipo "grigliate" realizzate in legno	nella media	★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e "parete cottura" realizzato in in piastrelle di ceramica	nella media	★★★★★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco cementizio con finitura in pittura "ai silicati"	nella media	★★★★★
<i>scale:</i> interna rampe parallele con rivestimento in lastre di marmo	nella media	★★★★★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio	nella media	★★★★★
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220	nella media	★★★★★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa	nella media	★★★★★

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> a falde costruita in legno e tegole in cotto	nella media	★★★★★
--	-------------	-------

solai: laterocemento

nella media ★★★★★★★★



Prospetto dalla via Liberazione



Prospetto



Prospetto

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
APPARTAMENTO e BALCONE	59,00	x	100 %	=	59,00
Totale:	59,00				59,00



PROSPETTO



PROSPETTO da strada



DISIMPEGNO



SOGGIORNO



VISTA Cortile Comune



SOGGIORNO

ACCESSORI:

box singolo, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 35 sub. 703 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/08/2005 Pratica n. MI0572078 in atti dal 02/08/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 102137.1/2005), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE n. 6 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 09/11/2010 Pubblico ufficiale FRANCO ROSARIO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 31979 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 85053.1/2010 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/11/2010

Coerenze: in contorno orario, da nord: cortile comune di accesso, autorimessa di terzi, mappale 38 (fg.7) , autorimessa di terzi;

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA SINGOLA	18,00	x	65 %	=	11,70
Totale:	18,00				11,70



BOX



CORPO BOX

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: 26/02/2026

Fonte di informazione: Portale di pubblicità immobiliare: Immobiliare.it - agenzia imm.re: ABITARE Gruppo Immobiliare - riferimento: GILA CESANO

Descrizione: Appartamento di 2 LOCALI CON AMPIO GIARDINO E BOX; posto al piano terreno in un piccolo e gradevole condominio cortilizio, proponiamo 2 locali con ampio giardino e box di proprietà. giardino di proprietà di circa 70 mq. Box incluso nel prezzo

Indirizzo: Cesano Maderno, via Liberazione, 6

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: 7

Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 2.456,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 133.000,00 pari a 2.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/02/2026

Fonte di informazione: Portale di pubblicità immobiliare: WIKICASA - agenzia imm.re: FONDO CASA - Cesano Maderno - riferimento: Rif. Esterno 4522781592

Descrizione: Appartamento di Bilocale in zona semicentrale, posizione strategica, vicina a tutti i servizi e ai principali mezzi di trasporto. Piano terra in casa indipendente senza spese condominiali completa la soluzione il box auto singolo.

Indirizzo: Cesano Maderno, via San Carlo

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.896,55 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 104.500,00 pari a 1.801,72 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/02/2026

Fonte di informazione: Portale di pubblicità immobiliare: WIKICASA - agenzia imm.re: TEMPOCASA - Cesano Maderno - riferimento: Rif: BC110

Descrizione: Appartamento di Bilocale arredato, in zona centrale di Cesano Maderno, comoda con tutti i principali servizi e collegamenti, proponiamo in vendita bilocale ben distribuito. L'immobile è situato in una posizione strategica.

Indirizzo: Cesano Maderno, via Giuseppe Ronzoni

Superfici principali e secondarie: 41

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 2.682,93 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 104.500,00 pari a 2.548,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza Brianza e Provincia - 2° semestre 2025 - Periferia / Appartamenti recenti (entro 30 anni) e ristrutturati . (19/02/2026)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: Appartamenti recenti (entro 30 anni) e ristrutturati

O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - edito dall'Agenzia delle Entrate) Anno 2025 - 1 Semestre - Zona D1 / Periferia - Abitazioni Civili - Stato Normale (19/02/2026)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - edito dall'Agenzia delle Entrate) Anno 2025 - 1 Semestre - Zona D1 / Periferia - Abitazioni Civili - Stato Normale

O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - edito dall'Agenzia delle Entrate) Anno 2025 - 1 Semestre - Zona D1 / Periferia - Abitazioni Civili - Stato Ottimo (19/02/2026)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.200,00

Note: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - edito dall'Agenzia delle Entrate) Anno 2025 - 1 Semestre - Zona D1 / Periferia - Abitazioni Civili - Stato Ottimo

Prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza Brianza e Provincia - 2° semestre 2025 - Periferia / Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (10/09/2022)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento a complessi immobiliari di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione delle unità nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione delle unità stesse, si procede, in relazione alla superficie rilevata, con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - Comune di Cesano Maderno, ufficio del registro di Monza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Cesano maderno, osservatori del mercato immobiliare quotazione immobiliari edite dall' O.M.I.(Osservatorio del

Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili sulla piazza di Cesano Maderno, editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	59,00	x	1.650,00	=	97.350,00
Valore superficie accessori:	11,70	x	1.650,00	=	19.305,00
					116.655,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 116.655,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 116.655,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento a complessi immobiliari di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerandone l'ubicazione nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione delle unità stesse, si procede con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono parametrico. AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA AL 14 DICEMBRE 2025

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - comune di Cesano Maderno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesano maderno, agenzie: Di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.(Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili sulla piazza di Muggiò, editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	59,00	11,70	116.655,00	116.655,00
				116.655,00 €	116.655,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari esaminate non risultano comodamente divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.855,00**

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:	€. 111.855,00

data 07/03/2026

il tecnico incaricato
Daniele Zago