TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

252/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Dott. Mauro Gerosa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/08/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Virginio Somaschini

CF:SMSVGN71C16D286Z
con studio in DESIO (MB) via per Cesano 9
telefono: 0000000
email: vsomaschini@tiscali.it
PEC: virginio.somaschini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 252/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CINISELLO BALSAMO via Terenghi 34, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento in contesto condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra (rialzato), ha un'altezza interna di >2.70m.Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 227 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Terenghi 34, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: altra unità abitativa, vano scala comune, cortile, altra unità di terzi

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**44,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 62.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 62.500,00**
Data di conclusione della relazione:	**31/08/2026**

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:

ipoteca **volontaria**, derivante da ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2017 - Registro Particolare 5841 Registro Generale 33083 Pubblico ufficiale FERRARIO HERCOLANI MICHELE Repertorio 5371/3484 del 13/03/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2023 - Registro Particolare 78650 Registro Generale 111628 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 3680 del 19/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2024 - Registro Particolare 47823 Registro Generale 66554 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 3719 del 30/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	**€. 1.300,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 10.200,00**

Ulteriori avvertenze:

I dati sono indicati e potrebbero variare nel tempo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/03/2017)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CIASCUNO (dal 02/12/1988 fino al 13/03/2017)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 373/58**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato civile abitaizone.
Abitabilità rilasciata al termine dei lavori

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole modifiche ai tramezzi interni (apertura locale soggiorno pranzo sull'ingresso) e formazione controsoffittature zona ingresso (normativa di riferimento: testo unico edilizia)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria oneri professionali e sanzioni : €.3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedasi quanto riferito per le difformità edilizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oneri profesisonali e tributi : €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA TERENGHI 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINISELLO BALSAMO via Terenghi 34, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento in contesto condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra (rialzato), ha un'altezza interna di >2.70m.Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 227 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Terenghi 34, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: altra unità abitativa, vano scala comune, cortile, altra unità di terzi

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento bilocale costituito da ingresso con funzione di corridoio di distribuzione, locale soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale e servizio igienico. All'interno i pavimenti e rivestimenti sono di tipo ceramico, le porte interne sono in legno e serramenti perimetrali in alluminio. L'alloggio nel tempo è stato oggetto di opere di manutenzione e rispetto alle finiture originarie. Sono sicuramente stati rinnovati i serramenti, i pavimenti e rivestimenti, nonché il locale a servizio igienico. Il riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta con generatore autonomo posto in cucina e di recente installazione.

L'alloggio oggetto di stima non compende loli cantina

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	**44,00**				**44,00**

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: 05/06/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 365/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 39, terzo piano senza ascensore, ingresso, cucina, soggiorno/letto, servizio igienico e balconcino, oltre cantina., 1

Indirizzo: Via Oreste Terenghi, 36 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 42.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 8.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/02/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 714/2017

Descrizione: A. Appartamento di mq. 75,30, piano 1°, due locali oltre servizi. A.1. Cantina di mq. 4,62. A.2. Sottotetto non abitabile di mq, 3,63., 1

Indirizzo: Via OLIVIERO LIMONTA, 52 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 67.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 53.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/10/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 542/2014

Descrizione: Appartamento di mq 47,50, piano terzo, senza ascensore, ingresso, cucina, balcone, bagno, camera da letto, con annessa cantina., 1

Indirizzo: Via Oliviero Limonta, 35 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 35.906,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 104.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/02/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1804/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 75,50, nono piano, due locali più servizi, con annesso solaio al piano sottotetto., 1

Indirizzo: Via Lincoln, 46 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 88.722,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 66.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 107.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,00	x	1.500,00	=	**66.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di milano, ufficio del registro di milano, conservatoria dei registri immobiliari di milano, ufficio tecnico di comunale, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare locali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	44,00	0,00	66.000,00	66.000,00
				66.000,00 €	**66.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
no

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 62.500,00**

data 31/08/2026

il tecnico incaricato
Virginio Somaschini