



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

513/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:

Avv. Daniele SECCHI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Cristina TORO

CF: TROCST89H46F205G

con studio in PADERNO DUGNANO (MI) VIA ROSE

telefono: 3203624517

email: cristina.toro@fastwebnet.it

PEC: cristina.toro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 513/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a CUSANO MILANINO VIA PEDRETTI 33, della superficie commerciale di **213,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito/magazzino situato al piano seminterrato di un piccolo condominio a Cusano Milanino, con comodo accesso pedonale e carrabile da Via Pedretti. L'immobile è composto da un ampio locale open space, una zona ufficio e un locale deposito, offrendo così spazi versatili adatti a diverse esigenze.

In aggiunta, dispone di una porzione di sottotetto situata al secondo piano, accessibile tramite scala (senza ascensore).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 152 sub. 701 (catasto fabbricati), superficie 241, classe 04, consistenza 241 mq, rendita 547,65 Euro, indirizzo catastale: VIALE ENRICO PEDRETTI N. 33 CUSANO MILANINO, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: Via Pedretti - parte comune - parte comune - parte comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	213,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.516,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.516,00
Data di conclusione della relazione:	09/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate nel seguente capitolo sono riferite alle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta in data 09.04.2025

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 fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/09/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4573 di repertorio, trascritta il 24/10/2022 ai nn. 148975/100593, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 07/02/2025 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1146/2025 di repertorio, trascritta il 20/02/2025 ai nn. 21458/14681, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, stipulata il 21/07/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4327/2024 di repertorio, trascritta il 05/08/2024 ai nn. 111186/79416, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, stipulata il 27/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 7194/2024 di repertorio, trascritta il 05/12/2024 ai nn. 163614/115599, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.000,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.200,00

Ulteriori avvertenze:

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

Sono attualmente in corso lavori su facciata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le informazioni riportate nel seguente capitolo sono riferite alle ispezioni ipotecarie effettuate, per maggiori informazioni si rimanda alla relazione notarile.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/07/1993 a firma di NOTAIO DANIELA PONTI ai nn. 71544/3015 di repertorio, trascritto il 27/07/1993 a MILANO 2 ai nn. 58749/41212

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento. Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **78/1953**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/07/1953, rilasciata il 17/07/1953

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio . BURL n. 45 del 7/11/2012 è stato pubblicato l'Avviso di approvazione del P.G.T. Con l'avvenuta pubblicazione sul BURL cessa quindi il "periodo di salvaguardia" rispetto al PRG, che risulta interamente superato dal nuovo strumento urbanistico generale. Pertanto dalla data del 7 novembre 2012 gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio del Comune di Cusano Milanino assumeranno la loro efficacia. Gli atti costituenti il piano di governo del territorio sono depositati presso la segreteria comunale per consentire la libera visione a chiunque ne abbia interesse. Il Consiglio Comunale nelle sedute del 16 – delibera n. 33, del 17 – delibera n. 34 e 18 luglio – delibera n. 35 ha esaminato le osservazioni e pareri pervenuti in merito al PGT adottato con delibera di C.C. n. 58 del 5/12/2011 nonché le connesse controdeduzioni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento. Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, la SU risulta essere maggiore rispetto all'autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Parcella tecnico autorizzato: €2.000,00
- Sanzione amministrativa : €5.164,00

La SU rientra nella tolleranza del 2%. La sanzione indicata è la cifra massima applicabile. Da PE 78/53 non risulta la tavola relativa al piano sottotetto, essendoci parti condominiali coinvolte andrà presentata una sanatoria a livello condominiale. Attualmente il sottotetto risulta indiviso. Il tutto andrà comunque verificato/concordato con l'ufficio tecnico di Cusano Milanino; che non rilascia pareri preventivi rispetto alla presentazione di una pratica edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi punto 8.1

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella per professionista incaricato: €450,00
- Diritti segreteria AdE: €70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi punto 8.1

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CUSANO MILANINO VIA PEDRETTI 33

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a CUSANO MILANINO VIA PEDRETTI 33, della superficie commerciale di **213,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito/magazzino situato al piano seminterrato di un piccolo condominio a Cusano Milanino, con comodo accesso pedonale e carrabile da Via Pedretti. L'immobile è composto da un ampio locale open space, una zona ufficio e un locale deposito, offrendo così spazi versatili adatti a diverse esigenze.

In aggiunta, dispone di una porzione di sottotetto situata al secondo piano, accessibile tramite scala (senza ascensore).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 152 sub. 701 (catasto fabbricati), superficie 241, classe 04, consistenza 241 mq, rendita 547,65 Euro, indirizzo catastale: VIALE ENRICO PEDRETTI N. 33 CUSANO MILANINO, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: Via Pedretti - parte comune - parte comune - parte comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media

negozi al dettaglio

nella media

spazi verde

nella media

supermercato

nella media

scuola elementare

nella media

scuola per l'infanzia

nella media

scuola media inferiore

nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20km

nella media

autobus distante 0.4km

nella media

ferrovia distante 1.5km

nella media

autostrada distante 6.5km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

livello di piano:

al di sotto della media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

qualità degli impianti:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

DEPOSITO ARTIGIANALE	200,00	x	100 %	=	200,00
DEPOSITO SOTTOFETTO	65,00	x	20 %	=	13,00
Totale:	265,00				213,00

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: 20/06/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 732/2021

Descrizione: Immobile industriale sito in via zucchi 39/6 39/g cusano milanino, 1

Indirizzo: Via Zucchi, 39/6 Cusano Milanino, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 310.735,13 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 233.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 705.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 488/2014

Descrizione: Capannone industriale di mq. 666, porzione di fabbricato ad uso industriale, al primo piano una zona adibita attualmente a palestra, locali uffici e servizi oltre a locali accessori e terrazzo, con sovrastante secondo piano sottotetto adibito a deposito comunicante con scala interna, ed annessi vano scala di ingresso, nonché altro separato vano di accesso con montacarichi, entrambi al piano terreno., 1

Indirizzo: Via Bellini, 11/13 Cusano Milanino, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.375,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 333.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 184.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 845.00 m

Numero Tentativi: 2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 213,00 x 400,00 = **85.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 85.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 85.200,00

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 Cusano Milanino, agenzie: Tecnocasa - Tempocasa - Immobiliare Cusano - Gruppo MSI, osservatori del mercato immobiliare Provincia di Milano, ed inoltre: OMI - ADE

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	deposito artigianale	213,00	0,00	85.200,00	85.200,00
				85.200,00 €	85.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.684,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.516,00**

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 **€. 77.516,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 09/04/2025

il tecnico incaricato
Geom. Cristina TORO