



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Dott.ssa Lucia Uberti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/05/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Filippo Cantelmo

CF: CNTFPP63R30I422F

con studio in LISSONE (MB) VIA ADDA, 3

telefono: 3472690847

email: cantelmof@libero.it

PEC: filippo.cantelmo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CINISELLO BALSAMO Viale Romagna 31, della superficie commerciale di **39,15** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 12° con ascensore, ha un'altezza interna di 2.80 m..

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 75 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Romagna n. 31 -Cinisello Balsamo-, piano: S1 - 12°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto

Coerenze: Nord vano scala e altra unità immobiliare, Est altra unità immobiliare, Sud Viale Romagna sottostante, Ovest altra unità immobiliare

- Cantina al Piano interrato h= 2.70 di sup. lorda di 3 mq.

coerenze: Nord altra unità immobiliare, Est corridoio comune, Sud corridoio comune, Ovest altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 16 piani, 15 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.385,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.385,00
Data di conclusione della relazione:	25/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 05/11/2021, con scadenza il 04/11/2025, registrato il 17/11/2021 a agenzia delle Entrate ai nn. 010962-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di €. 3600 Annuì. alla registrazione non è stato allegato il contratto.

E' stato effettuato accesso per sopralluogo e rilievi in data 02/04/2026. Verbale eseguito a cura del custode.

In data 06 maggio 2026 sono stati richiesti chiarimenti all'Agenzia delle Entrate, relativamente all'esistenza di contratti in essere per l'abitazione oggetto della procedura, la risposta è pervenuta in data 11/05/2026.

Si riporta testo di parte della risposta : "Per il contratto avente codice identificativo TNN21T010962000VD risulta infatti a sistema la seguente "Data fine locazione": 04/11/2025. Il contratto non risulta essere stato prorogato".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

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**, iscritta il 26/05/2022 a Milano 2 ai nn. n.14564, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da da mutuo in rinnovazione dell'ipoteca 19429 del 04/07/2002 atto Bufano Maria notaio in Milano del 26/06/2002 rep.215184..

Importo ipoteca: €.184.000.

Importo capitale: €. 92.000.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di Pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/01/2026 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 2939 di repertorio, trascritta il 10/02/2026 a Milano 2 ai nn. 10853, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di Pignoramento

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:	€. 2.221,74
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 16.005,28
Millesimi condominiali:	15,42 proprietà
Ulteriori avvertenze:	
Situazione rateale al 05/05/2026.	
Non Risulta APE in banca dati del catasto Energetico.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di Atto Amministrativo, Provvedimento di acquisizione gratuita al Patrimonio dello Stato, emesso dall'Agenzia del Demanio Dr Lombardia sede Milano, con atto stipulato il 14/10/2022 ai nn. 2233 di repertorio, trascritto il 27/10/2022 a Milano 2 ai nn. 102340.

Il titolo è riferito solamente a Immobile al foglio 36 particella 75 sub.50 - Cinisello Balsamo. (decreto di devoluzione in favore del demanio dello stato dei beni immobili afferenti all'asse ereditario del de Cuius il direttore regionale premesso che: 1. De Cuius ultimo domicilio fiscale in comune di Cinisello Balsamo (mi) in viale Romagna n. 31, è deceduto in data 13.08.2003; 2. presso il tribunale di Monza è stata aperta, seppure ben oltre il termine decennale dal decesso del de cuius avutosi come sopra detto in data 13.08.2003, la relativa curatela rubricata al rg n. 5829/2018; 3. dalla ricostruzione del patrimonio immobiliare del defunto è emerso che il medesimo era proprietario della quota indivisa del 50% di un appartamento sito in comune di Cinisello Balsamo (mi) in viale Romagna n. 31, censito al NCEU fg. 36 mappale 75 sub 50; 4. il competente giudice del tribunale di Monza con provvedimento del 13.04.2022 rilevando che "non vi sono chiamati all'eredità noti del de cuius" ha disposto la devoluzione allo stato del patrimoni o ricadente nel relativo asse ereditario; viste le linee guida della direzione generale dell'agenzia del demanio in materia di acquisizioni di beni per eredità giacente o devoluta; considerato che sono decorsi oltre dieci anni dalla morte del de Cuius e che si è ormai verificata, nei confronti di eventuali chiamati all'eredità, la prescrizione estintiva prevista dall'art. 480 c.c. tenuto conto che la citata eredità, in mancanza di altri successibili che l'abbiano accettata, si è devoluta ipso iure allo stato ai sensi dell'art. 586 c.c.)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno piena proprietà, in forza di - Atto notarile pubblico di Compravendita, con atto stipulato il 26/06/2002 a firma di Notaio Dott. Bufano Maria ai

nn. 215183/5336 di repertorio, trascritto il 04/07/2002 a Milano 2 ai nn. 48840.

Il titolo è riferito solamente a Immobile al foglio 36 particella 75 sub.50 - Cinisello Balsamo

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili **N. 62/62** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricati di abitazione con autorimessa sotterranea, presentata il 01/02/1962, rilasciata il 09/05/1962.

Il titolo è riferito solamente a intero complesso immobiliare

Condono Edilizio -Concessione Edilizia in Sanatoria (legge 28.02.1985 n.47 art.31) **N. 1736/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 22/04/1986 con il n. 20333 di protocollo, rilasciata il 14/11/1991.

Il titolo è riferito solamente a Immobile al foglio 36 particella 75 sub.50 - Cinisello Balsamo.

Condono edilizio a sanatoria dell'abitazione sub.50. Il Nulla Osta originario n.62/62 autorizzava la costruzione fino alla quota in elevazione del fabbricato di h=16 mt. Il fabbricato in viale Romagna n.31 ha un'altezza all'estradosso del piano n.13° pari a 43,95 mt., pertanto l'abitazione oggetto della procedura non risultava autorizzata. Le Sanatorie fra cui la n. 1793/86 (Condono abitazione sub.50) sono state necessarie per la regolarizzazione di tutto l'edificato (abitazioni) compreso fra 16 mt ai 43,95 mt., interessando di fatto anche l'abitazione al 12° piano, oggetto della procedura esecutiva NGR 15/26.. Per completezza si cita anche il condono n.2367/86 che ha sanato le parti comuni di tutti i piani, il piano interrato e il piano mansarda

Condono Edilizio su parti comuni -Concessione Edilizia in Sanatoria (legge 28.02.1985 n.47 art.31) **N. 2367/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abuso edilizio, presentata il 20/05/1986 con il n. 25139 di protocollo, rilasciata il 25/07/1994.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato Lotto viale Romagna n.31.

Sanatoria parti comuni a cura del Condominio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 48 del 24.10.2013 ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., l'immobile ricade in zona TESSUTI URBANI -Tessuti consolidati residenziali interni agli Ambiti di Progetto Strategico (TCR 0). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 23 - Tessuti consolidati residenziali interni agli Ambiti di Progetto Strategico (TCR 0)

23.1 - Definizione e Obiettivi I Tessuti consolidati prevalentemente residenziali TCR0 individuano parti del tessuto urbano consolidato che, indipendentemente dalla loro densità, rientrano nel perimetro di Ambiti di Progetto Strategico (APS) del Documento di Piano. L'obiettivo degli interventi è la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto urbano esistente ovvero la sostituzione o la riqualificazione edilizia con finalità di decoro, la realizzazione di integrazioni di destinazioni d'uso finalizzate a vitalizzare lo spazio pubblico coerentemente con gli obiettivi del DdP.

23.2 - Destinazioni d'uso non ammesse - IA, T, C (ad eccezione di MSV1), IT - Non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in residenza delle superfici commerciali in essere collocate al piano terra degli edifici con affaccio diretto su area stradale.

23.3 - Parametri edilizi e urbanistici - $U_f = 0,60 \text{ mq/mq o}$, se superiore, esistente - $R_c = 50 \%$ - H_{max} = maggior altezza tra quella dell'edificio esistente e quella degli edifici dei lotti immediatamente adiacenti - $R_p = 15\%$

23.4 - Attuazione degli interventi a) Intervento edilizio diretto. b) Piano attuativo volontario, anche

per lotti non contigui purché appartenenti al medesimo APS, con Superficie territoriale complessiva minima di 2.500 mq. In tal caso l'indice di utilizzazione territoriale U_t (0,6 mq/mq o esistente, calcolato sulla base del rapporto tra S_{lp} esistente e Superficie territoriale) è incrementato fino a 0,2 mq/mq attraverso l'utilizzo di crediti edificatori provenienti da "ambiti della compensazione" secondo le modalità individuate dal Piano dei Servizi.

23.5 - Dotazioni di interesse pubblico Come definite dalle disposizioni del piano dei servizi. Il titolo è riferito solamente ai beni oggetto della procedura insistenti su TCR0

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

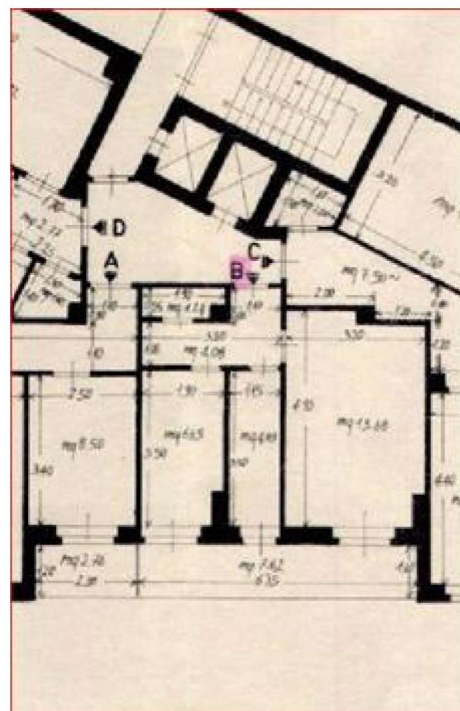
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Testo unico per Edilizia -DPR 380/2001 -modifiche D.L. 69/2024 e legge di conversione 105/2024)

L'immobile risulta **conforme**.



Stato di Fatto



Stato Autorizzato -Condomo n.1736/86

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate)

L'immobile risulta **conforme**.



Stato di Fatto



Stato Autorizzato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIALE ROMAGNA 31

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINISELLO BALSAMO Viale Romagna 31, della superficie commerciale di **39,15** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 12° con ascensore, ha un'altezza interna di 2.80 m..

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 75 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Romagna n. 31 -Cinisello Balsamo-, piano: S1 - 12°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto

Coerenze: Nord vano scala e altra unità immobiliare, Est altra unità immobiliare, Sud Viale Romagna sottostante, Ovest altra unità immobiliare

- Cantina al Piano interrato h= 2.70 di sup. lorda di 3 mq.

coerenze: Nord altra unità immobiliare, Est corridoio comune, Sud corridoio comune, Ovest altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 16 piani, 15 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1962.



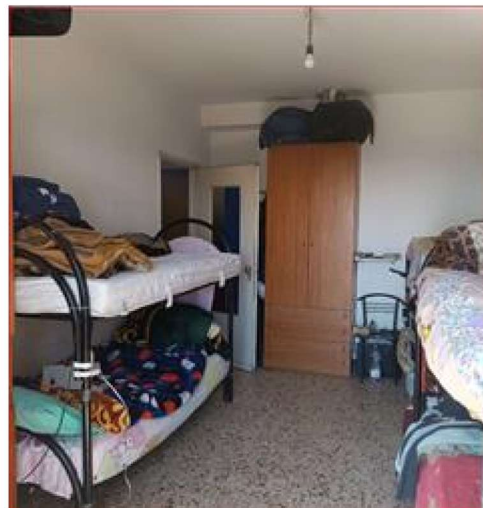
Ingresso Abitazione



Disimpegno



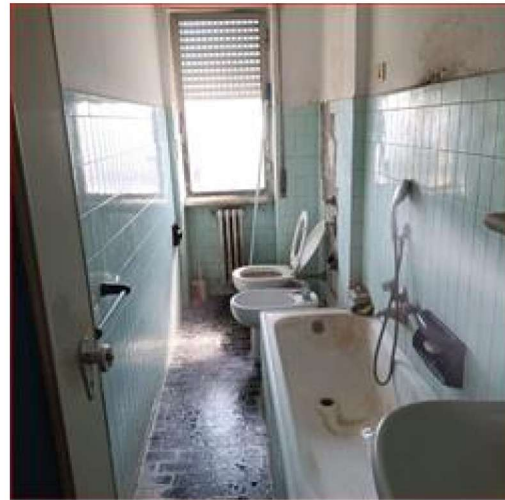
Ripostiglio nel disimpegno



Camera



Cucina



Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Contesto Urbano



Vista Aerea



vista da Viale Fulvio Testi



vista da Viale Romagna



Mappa

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INDICAZIONI GENERALI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Il Compendio immobiliare nel quale è ubicato il cespite oggetto della procedura è situato nel comune di Cinisello Balsamo (MI), ha accesso pedonale da viale Romagna n.31.

L'edificio ha 14 piani fuori terra ad uso residenziale e un piano interrato autorimesse, cantine e spazi comuni.

Derivante dai seguenti titoli autorizzativi:

1. edificazione autorizzata con Nulla Osta n.62/62 del 09/05/1962
- Costruzione di fabbricati di abitazione con autorimessa sotterranea-
2. Concessione in Sanatoria (condono edilizio) n.1736/86 legge 28.02.1985 n.47 art.31. rilasciata in data 14/11/1991 (abitazione fg.36, mapp.75 sub.50)
3. Concessione in Sanatoria (condono edilizio) n.2367/86 legge 28.02.1985 n.47 art.31. rilasciata in data 25/07/1994 (sanatoria inerente il fabbricato parti comuni, piano Mansarda e piano Cantinato)

Nota: Il condono edilizio a sanatoria dell'abitazione sub.50, è intervenuto in quanto il Nulla Osta originario n.62/62, autorizzava la costruzione fino alla quota in elevazione del fabbricato di h=16 mt.

Il fabbricato in viale Romagna n.31 ha un'altezza all'estradosso del piano n.13° pari a 43,95 mt., pertanto l'abitazione oggetto della procedura non risultava autorizzata.

Le Sanatorie fra cui la n. 1793/86 (Condominio abitazione sub.50) sono state necessarie per la regolarizzazione di tutto l'edificato (abitazioni) compreso fra 16 mt ai 43,95 mt., interessando di fatto anche l'abitazione al 12° piano, oggetto della procedura esecutiva NGR 15/26.

Per completezza si cita anche il condono n.2367/86 che ha sanato le parti comuni di tutti i piani, il piano interrato e il piano mansarda

ABITAZIONE E CANTINA

L'abitazione e la cantina sono individuate al catasto urbano del comune di Cinisello Balsamo:

- appartamento di tipo civile in Cinisello Balsamo (MI) Foglio 36; Particella 75 Subalterno 50; Categoria A3; Classe 2 Vani 3. Indirizzo viale Romagna n.31, Piano 12°-S1

Stato Autorizzato/Stato Rilevato:

L'abitazione è situata al piano 12° con pertinenza cantina al piano primo interrato.

L'abitazione è raggiungibile dal vano scala comune e con ascensore.

L'abitazione è costituita da:

- ingresso/disimpegno
- cucina abitabile con accesso mediante porta/finestra sul balcone
- n. 1 camera matrimoniale con porta/finestra con accesso su balcone
- n. 1 bagno con finestra
- n.1 balcone
- n.1 piccolo ripostiglio

Difficoltà e sanabilità:

La concessione in Sanatoria (condono edilizio) n.1736/86 ha sanato l'abitazione.

L'abitazione e pertinenze sono conformi a quanto condonato e allo stato di fatto.

La scheda catastale risulta conforme a quanto condonato e allo stato di fatto.

SERRAMENTI ESTERNI E INTERNI

Serramenti esterni con telaio in ferro di colore bianco e vetri singoli.

Chiusure oscuranti in tapparelle in PVC, di colore bianco.

Le porte interne sono in legno e vetro.

La porta di ingresso è del tipo blindata.

STRUTTURE

Le murature esterne presumibilmente sono in laterizio doppia camera.

La facciata esterna in klicher di colore grigio.

Gli sfondati sulla facciata su viale Romagna hanno un rivestimento in graniglia (pietre di piccolo spessore).

Solai interpiano sono del tipo latero cemento.

La copertura a falde.

PARETI E PLAFONI ABITAZIONE

Le pareti e i plafoni sono intonacate a civile con rasatura a gesso in precario stato di manutenzione

IMPIANTO RISCALDAMENTO-ACS

Impianto ha le seguenti caratteristiche:

Impianto di Riscaldamento centralizzato con terminali in ghisa sulle pareti

Acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia a gas co esalazione sfociente sulla parete del balcone

Contatore gas in disimpegno

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti in cucina, camera, bagno e disimpegno in piastrelle con scaglie di marmo, compattate con cemento molto in uso negli anni 60, rivestimento bagno e cucina ceramica

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia con quadro generale all'ingresso con le seguenti linee:

1. Interruttore generale alloggio
2. Linea Luce
3. Linea Prese

Potenza massima disponibile 3 kw

L'abitazione in fase di sopralluogo risulta con corrente elettrica.

La dichiarazione di conformità non è stata messa nella diponibilità del CTU

ALTRE DOTAZIONI

L'abitazione è munita di citofono

L'immobile è dotato impianto idrico e fognante allacciato alla rete cittadina.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

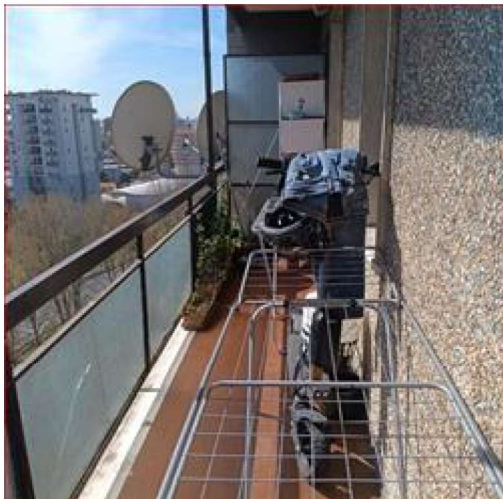
Lo stato dei luoghi si presenta in precario stato di conservazione e manutenzione, la dotazione impiantistica è quella originaria.

Il bagno ha bisogno di intervento urgente di ristrutturazione.

La ristrutturazione completa dovrebbe interessare:

- la sostituzione degli infissi
- messa in sicurezza impianto elettrico, con certificazione di tecnico/impiantista abilitato
- messa in sicurezza impianto idro/sanitario con certificazione di tecnico/impiantista abilitato
- lavori di verniciatura e di manutenzione ordinaria

Le indicazioni dello stato di conservazione influiranno sulla valutazione finale del bene oggetto di valutazione.



Balcone



Cantina ingresso -Piano interrato-



Foto cantina -Interno-

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
Abitazione	36,00	x	100 %	=	36,00
Balcone	8,00	x	30 %	=	2,40

Cantina	3,00	x	25 %	=	0,75
Totale:	47,00				39,15



Stato di Fatto

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: 30/04/2026

Fonte di informazione: CASA COMUNE

Descrizione: Monolocale con servizi e balcone Piano 8° con ascensore

Indirizzo: viale Romagna 31/A -Cinisello Balsamo-

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 2.714,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/04/2026

Fonte di informazione: Leonardo Case srl

Descrizione: bilocale con servizi, balcone e cantina Piano 7° con ascensore

Indirizzo: Viale Romagna n.35 -Cinisello Balsamo-

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 2.222,22 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/04/2026

Fonte di informazione: FINIMMOBILI SAS

Descrizione: bilocale con servizi, balcone e cantina Piano 13° con ascensore

Indirizzo: Viale Romagna 29 -Cinisello Balsamo-

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo: 112.000,00 pari a 2.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/04/2026

Fonte di informazione: Home Incluse - Cinisello Balsamo-

Descrizione: bilocale Ristrutturato , con servizi, balcone e Cantina Piano 10° Con ascensore

Indirizzo: Viale Romagna n.31 -Cinisello Balsamo-

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 2.975,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.MI. (30/05/2026)

Domanda: discreta

Offerta: buona

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione).

La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti.

La stima è stata eseguita con metodo comparativo, effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene, come meglio evidenziato nella relazione dettagliata. I coefficienti di ragguaglio per la superficie immobiliare sono percentuali applicate alle diverse parti di un immobile per calcolarne la "superficie commerciale" complessiva, che ne rappresenta il valore di mercato. I coefficienti variano a seconda della tipologia e dell'utilità di ogni superficie.

Tabella riassuntiva dei coefficienti di ragguaglio applicati

1. Abitazione 100%
2. Balcone 30%
3. Cantina indiretta 25%

ABITAZIONE E CANTINA:

Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025 che attribuiscono a edifici posti nel comune di Cinisello Balsamo (MI) in zona con tipologia abitativa un valore compreso fra €. 1.400,00 ed €. 1.750,00.

Inoltre è stata eseguita accurata indagine di mercato condotte su immobili ubicati nella stessa zona e ristrutturati recentemente, ad oggi rilevabili da siti o operatori in zona che prevedono un range che va da un minimo di €. 2.222,22 a un massimo di €.2.975,00 per sup. lorda.

Analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e conservative dell'unità, si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore al mq. pari ad **€. 1.900,00**.

Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni precarie dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo e indicate nella relazione dettagliata.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	39,15	x	1.900,00	=	74.385,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 74.385,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 74.385,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	39,15	0,00	74.385,00	74.385,00
				74.385,00 €	74.385,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.385,00**

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: **€. 74.385,00**

data 25/05/2026

il tecnico incaricato
Filippo Cantelmo