



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

354/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

S. PELLICO 7

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa FANTIN PATRIZIA

CUSTODE:

Dott. Michele Castoldi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Italo Dossena

CF: DSSTLI42A09M147E

con studio in VIMERCATE (MB) Via Stefanardo, 15

telefono: 0396852599

email: italo.dossena@fastwebnet.it

PEC: italo.dossena@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 354/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SESTO SAN GIOVANNI via Silvio Pellico 7, della superficie commerciale di **56,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terzo composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, bagno, camera ed una cantina di pertinenza al piano interrato identificata al n° 21.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 45 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: via Silvio Pellico 7, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: sub 24 e sub 22, enti comuni, sub 22, via Picardi; cantina: enti comuni, sub 22, via Picardi, sub 24.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.560,00
Data della valutazione:	30/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/06/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3858 di repertorio, trascritta il 14/07/2022 a Milano 2 ai nn. 104476/70519, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 22.931,44
Millesimi condominiali:	23,40 / 1022,70

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 09/09/2019), registrato il 28/10/2021 a Milano 2 ai nn. 460932/88888/21, trascritto il 02/11/2021 a Milano 2 ai nn. 154328/104841.

Accettazione tacita del 13/06/2023 da Tribunale di Monza n° 9521 e trascritta il 05/07/2023 a Milano 2 nn° 93559/65537

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 08/10/1985 fino al 06/06/2006), con atto stipulato il 08/10/1985 a firma di notaio Luppi ai nn. 70173 di repertorio, trascritto il 04/11/1985 a Milano 2 ai nn. 56142/42254.

Rettificato in data 15/05/1989 notio Luppi n° 90518 e trascritto il 15/06/1989 a Milano 2 nn° 46827/33894.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 06/06/2006 fino al 01/03/2019), registrato il 08/09/2006 a Milano 2 ai nn. 90/65/6, trascritto il 22/10/2008 a Milano 2 ai nn. 159979/103142.

Accettazione tacita del 13/06/2023 da Tribunale di Monza n° 9521 e trascritta il 05/07/2023 a Milano 2 nn° 93557/65535

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 01/03/2019 fino al 09/09/2019), registrato il 28/10/2021 a Milano 2 ai nn. 460943/88888/21, trascritto il 02/11/2021 a Milano 2 ai nn. 154329/104842.

Accettazione tacita del 13/06/2023 da Tribunale di Monza n° 9521 e trascritta il 05/07/2023 a Milano 2 nn° 93558/65536

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **252/57**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione stabile ad uso abitazione e negozi, presentata il 13/12/1957 con il n. 79748/4318 di protocollo, rilasciata il 20/12/1957, agibilità del 16/12/1960 con il n. 79748/4318 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **3523/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa distribuzione interna e modifica prospetti, presentata il 30/09/1986 con il n. 69419/6288 di protocollo, rilasciata il 03/06/1994 con il n. 69419/1323 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La verifica delle conformità edilizie/urbanistiche è riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto 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:

Sono state rilevate le seguenti difformità: I parapetti dei balconi di tutti i piani sono differenti, Le finestre sono di dimensioni differenti, La facciata ha una diversa distribuzione tra intonaco e spaccatello di marmo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria condominiale

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

Costi di regolarizzazione:

- importo indicativo minimo: €1.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal rogito del 1985 e 1989 e nello stato di fatto nella zona ingresso vi è un ripostiglio, nella sanatoria del 1986 il ripostiglio è stato attribuito erroneamente al

aubalterno adiacente

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per aggiornare allo stato di fatto / comprato

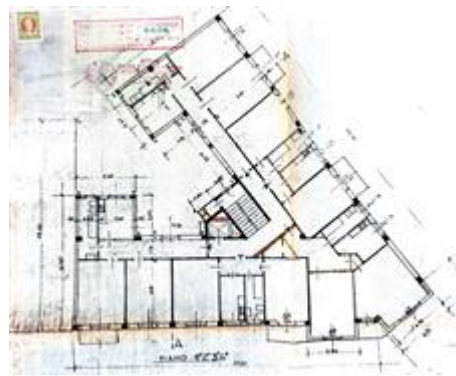
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria: €1.000,00



stralcio disegno allegato nel rogito del 1985 firmato



stralcio disegno sanatoria 3523 del 1986

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: PLANIMETRIA NON RILASCIABILE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA SILVIO PELLICO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO SAN GIOVANNI via Silvio Pellico 7, della superficie commerciale di **56,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terzo composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, bagno, camera ed una cantina di pertinenza al piano interrato identificata al n° 21.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 45 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: via Silvio Pellico 7, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: sub 24 e sub 22, enti comuni, sub 22, via Picardi; cantina: enti comuni, sub 22, via Picardi, sub 24.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

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
Appartamento	54,60	x	100 %	=	54,60
Balcone	3,50	x	30 %	=	1,05
cantina	3,00	x	25 %	=	0,75
Totale:	61,10				56,40

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: 18/06/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1759/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 74, 3 locali, cucina e servizi, cantina., 1

Indirizzo: Frazione RONDINELLA - via SUOR MARIA MAZZARELLO, 2 Cinisello Balsamo, MI

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 1.162,16 Euro/mq

Valore Ctu: 95.685,00 pari a: 1.293,04 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 972,97 Euro/mq

Distanza: 33.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/09/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 467/2017

Descrizione: Appartamento, mq. 68,05, terzo piano senza ascensore oltre a cantina al piano Interrato., 1

Indirizzo: Via Suor Maria Mazzarello , 2 Cinisello Balsamo, MI

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 91.000,00 pari a 1.338,24 Euro/mq
 Valore Ctu: 51.187,50 pari a: 752,76 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 51.200,00 pari a: 752,94 Euro/mq
 Distanza: 41.00 m
 Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 16/02/2023
 Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 520/2020
 Descrizione: Appartamento di mq. 69,30, quarto piano, ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno e due balconi, con annesso locale solaio nel piano sottotetto. , 1
 Indirizzo: Via MONTE GRAPPA , 258 Sesto San Giovanni, MI
 Superfici principali e secondarie: 69
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 135.000,00 pari a 1.956,52 Euro/mq
 Valore Ctu: 95.426,10 pari a: 1.382,99 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 95.426,10 pari a: 1.382,99 Euro/mq
 Distanza: 47.00 m
 Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi (11/08/2023)
 Valore minimo: 1.350,00
 Valore massimo: 2.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,40 x 1.650,00 = **93.060,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 93.060,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 93.060,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base al valore di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche della zona. Son stati considerati i dati forniti dalle Borse Immobiliari e confrontati con i dati reali di compravendita e dagli annunci immobiliari in essere sul territorio.

Osservazioni e precisazioni

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione di impianti. La soluzione di

- queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;
- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente);
 - di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali, nonché gli eventuali maggiori costi per le sanatorie specifiche delle u.i., si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 15% prevista per le vendite forzate giudiziarie e ribadita nel seguito. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV);
 - dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, agenzie: Tecnocasa, Gabetti, Delcasa servizi immobiliari, Professione casa, Oro immobiliare., osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM Camera di Commercio di Milano e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), ed inoltre: altri liberi intermediatori di zona

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	56,40	0,00	93.060,00	93.060,00
				93.060,00 €	93.060,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.560,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.560,00**

data 30/01/2024

il tecnico incaricato
Geom. Italo Dossena

