



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

493/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:
Dott. Marco Ballarin

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/08/2024

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 493/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a SESTO SAN GIOVANNI Via Felice Cavallotti 270, della superficie commerciale di **288,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Laboratorio all'interno di cortile condominiale, con accesso carraio e pedonale da Via Cavallotti. Attualmente l'immobile è in stato di abbandono; sono presenti solo le pareti perimetrali e la struttura del tetto, ma non c'è la copertura, questo ha portato alla formazione di vegetazione all'interno dello stesso. Inoltre all'ingresso sono presenti diversi suppellettili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 5 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Felice Cavallotti n. 270 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: cortile comune - altra UIU - altra UIU - altra UIU
- foglio 31 particella 5 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Felice Cavallotti n. 270, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: cortile comune - altra UIU - altra UIU - altra UIU
- foglio 31 particella 5 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Felice Cavallotti n. 270, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: cortile comune - altra UIU - altra UIU - altra UIU

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	288,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.586,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.500,00
Data della valutazione:	29/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nell'immobile al momento del sopralluogo risultano presenti diversi rifiuti e suppellettili. Gli edifici



presenti risultano in disuso da diversi anni e diroccati. Le condizioni del luogo risultano precarie. Non è stato possibile procedere ad un rilievo puntuale per le condizioni dello stesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune SESTO SAN GIOVANNI , stipulato il 08/02/2010 ai nn. 112788/13405 di repertorio, trascritto il 19/02/2010 a Milano 2 ai nn. 20793/12726, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE EDILIZIA

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**, stipulata il 14/02/2008 a firma di Notaio Bellini Giovanna ai nn. 74480/10051 di repertorio, registrata il 15/02/2008 a Milano 2 ai nn. 20660/4787, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 990.000,00.

Importo capitale: € 550.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazioni: in data 22/02/2010 al n. 3838 riduzione di domma in data 22/02/2010 al n. 3839 erogazione saldo in data 16/10/2014 al n. 12978 rinegoziazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/09/2023 a firma di Ufficio Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Milano ai nn. 23307 di repertorio, trascritta il 06/10/2023 a Milano 2 ai nn. 133484/93216, 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:

€ 0,00



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

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. Dalla relazione notarile non risulta l'atto di compravendita del 08/02/2010 che è emerso dall' ispezione Numero: T 113808 di cui si allega copia.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di cessione di volumetria (dal 08/02/2010), con atto stipulato il 08/02/2010 a firma di Notaio MEDA ai nn. 112800/13412 di repertorio, trascritto il 19/02/2010 a Milano 2 ai nn. 20798/12729

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2010), con atto stipulato il 08/02/2010 a firma di Notaio MEDA ai nn. 112796/13409 di repertorio, trascritto il 19/02/2010 a Milano 2 ai nn. 12728/20795

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 14/02/2008), con atto stipulato il 10/11/2004 a firma di Notaio Prinetti ai nn. 92888 di repertorio, trascritto il 16/04/2007 a Milano 2 ai nn. 56687/30302

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/02/2008 fino al 08/02/2010), con atto stipulato il 14/02/2008 a firma di Notaio Bellini ai nn. 74479/10050 di repertorio, trascritto il 15/02/2008 a Milano 2 ai nn. 20659/11130

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2010 fino al 08/02/2010), con atto stipulato il 08/02/2010 a firma di Notaio Meda ai nn. 112791/13406 di repertorio, trascritto il 19/02/2010 a Milano 2 ai nn. 20794/12727

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:

N. RV 1961/1976, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 12/07/1976 con il n. 057360 di protocollo, rilasciata il 27/06/1977 con il n. 3177 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio . PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera n. 76 del 15 e 16/12/2021 e pubblicato sul BURL n. 14 del 06/04/2022,. Art. 30 N.T.A. del Piano delle



Regole “Tessuto Indifferenziato (TI)”); Art. 31 N.T.A. del Piano delle Regole “Prescrizioni morfologiche nel caso di interventi edilizi nel Tessuto Indifferenziato (TI)” Art. 58 N.T.A. del Piano delle Regole “Vincoli sovraordinati” Art. 63 N.T.A. del Piano delle Regole “Vincoli di natura geologica idrogeologica e sismica” – Commi 1, 5, 6 e 7; Art. 64 N.T.A. del Piano delle Regole “Studio comunale di gestione del rischio idraulico”. Con riferimento all’Art. 63 N.T.A. del Piano delle Regole “Vincoli di natura geologica idrogeologica e sismica”, comma 1 (lett. b), si informa che la Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., individua le aree in esame come appartenenti alla classe di fattibilità 3BO_H01 (cfr. tavole CG.09.1 “Fattibilità geologica” e CG.09.2 “Fattibilità geologica – legenda”) Art. 62 N.T.A. del Piano delle Regole “Fasce di rispetto di varia natura” – Comma 6 (Aree di rispetto dei pozzi di captazione delle acque di falda); Art. 65 N.T.A. del Piano delle Regole “Vincoli aeroportuali” - Aeroporto di Milano-Linate. Nella tavola PR.04.2 “Mappe di vincolo per la navigazione aerea” le aree in esame ricadono in “Aree di incompatibilità assoluta per gli impianti eolici” I mappali in oggetto risultano inseriti all’interno del “Sito di bonifica di interesse comunale” denominato “BC41 – Area V.le Italia 936”. A seguito della presentazione del cambio di destinazione d’uso dell’area sono state eseguite delle indagini preliminari in contraddittorio con l’Ente di controllo per cambio di destinazione d’uso. Le risultanze analitiche hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione per una destinazione assimilabile al verde residenziale, dando così l’avvio alle procedure amministrative previste dall’art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i, fino all’emissione del determina dirigenziale n° 99600/2011 del per l’esecuzione delle attività previste dal Piano operativo di bonifica. Lo scopo del progetto era la completa rimozione e trattamento del terreno contaminato sino al raggiungimento degli obiettivi di qualità stabiliti dalla normativa vigente per la specifica destinazione d’uso del sito. Il Servizio scrivente, visto 2 il notevole tempo trascorso senza la comunicazione di inizio dei lavori, con nota del 23/10/2012 prot gen n° 80608/2012, sollecitava la proprietà a dare inizio alle attività previste dal piano. Dalla data sopra citata, non è stata svolta alcuna attività inerente le procedure previste dal Testo Unico Ambientale da nessuno dei soggetti coinvolti dal procedimento. Si rileva che con Decreto n° 222/2021 del 22/11/2021 la Ex DG RIA ha inserito nell’elenco dei siti orfani da riqualificare del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, il sito in oggetto. Per quanto detto sopra, si conclude che l’area in esame è sottoposta ad un procedimento ambientale ai sensi dell’art. 242 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.; pertanto ad oggi non è possibile indicare se sui mappali in oggetto esisteranno vincoli derivanti da eventuali interventi previsti alla parte IV del titolo V del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.”.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli edifici presenti risultano in disuso da diversi anni e diroccati. Le condizioni del luogo risultano precarie. Non è stato possibile procedere ad un rilievo puntuale per le condizioni dello stesso.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l’immobile ha attualmente le pareti perimetrali e divisorie interne e la struttura della copertura ma non ha la copertura. A seguito di colloquio con l’UT è possibile ripristinare lo stato autorizzato presentato una SCIA in sanatoria. Per riscontro certo è necessario istruire la pratica comunale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico: €2.500,00
- Sanzione comunale (stima, in quanto il comune fino alla presentazione della pratica non rilascia alcun documento) : €5.164,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: attualmente l'immobile è accatastato come F4, una volta ripristinati i luoghi andranno presentate le schede catastali aggiornata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico : €1.000,00
- diritti di registrazione: €150,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi punti 8.1 - 8.2

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di impianti

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

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA FELICE CAVALLOTTI 270

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

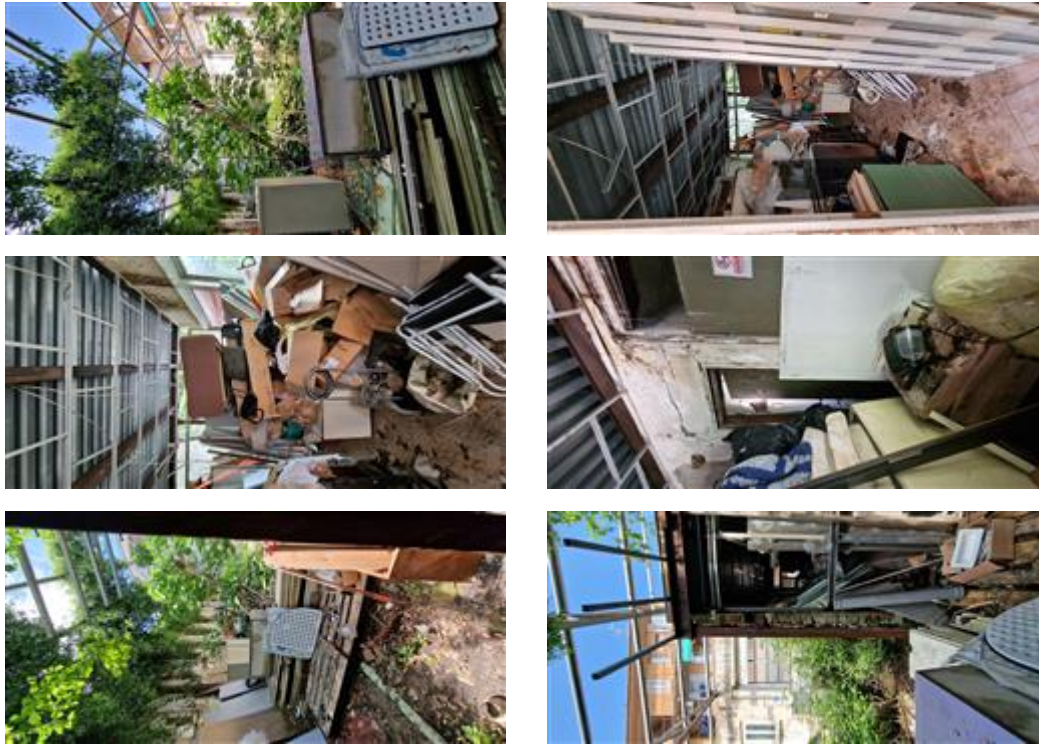
laboratorio artigianale a SESTO SAN GIOVANNI Via Felice Cavallotti 270, della superficie commerciale di **288,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Laboratorio all'interno di cortile condominiale, con accesso carraio e pedonale da Via Cavallotti. Attualmente l'immobile è in stato di abbandono; sono presenti solo le pareti perimetrali e la struttura del tetto, ma non c'è la copertura, questo ha portato alla formazione di vegetazione all'interno dello stesso. Inoltre all'ingresso sono presenti diversi suppellettili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 5 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Felice Cavallotti n. 270 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: cortile comune - altra UIU - altra UIU - altra UIU
- foglio 31 particella 5 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Felice Cavallotti n. 270, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: cortile comune - altra UIU - altra UIU - altra UIU
- foglio 31 particella 5 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: Via Felice Cavallotti n. 270, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord: cortile comune - altra UIU - altra UIU - altra UIU





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
- negozi al dettaglio
- spazi verde
- centro commerciale



COLLEGAMENTI

- autobus distante 0.35 km
- metropolitana distante 0.7 km
- ferrovia distante 1.5 km
- aeroporto distante 15 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

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
laboratorio	288,00	x	100 %	=	288,00
Totale:	288,00				288,00

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: 11/02/2022

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 47/2021

Descrizione: Capannone industriale monopiano ad uso deposito di mq. 298,40., 2

Indirizzo: Viale F.lli Casiraghi 345 angolo Via Balilla, 345 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 122.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 136.404,59 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 137.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,392.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/02/2022



Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 47/2021

Descrizione: Capannone industriale monopiano ad uso deposito di mq. 298,40., 2

Indirizzo: Viale F.lli Casiraghi 345 angolo Via Balilla, 345 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 122.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 136.404,59 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 137.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,392.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/06/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 198/2018

Descrizione: LABORATORIO di mq. 514,40, capannone ad uso laboratorio al piano terra, celle frigorifere, zona lavorazione, spaccio aziendale, ufficio, depositi, spogliatoio, servizi, locale cabina elettrica, con annesso cortile coperto. , 1

Indirizzo: Via Bartolomeo Colleoni , 12 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 162.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 385.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 215.043,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,396.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/06/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 198/2018

Descrizione: LABORATORIO di mq. 514,40, capannone ad uso laboratorio al piano terra, celle frigorifere, zona lavorazione, spaccio aziendale, ufficio, depositi, spogliatoio, servizi, locale cabina elettrica, con annesso cortile coperto. , 1

Indirizzo: Via Bartolomeo Colleoni , 12 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 162.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 385.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 215.043,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,396.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/06/2017



Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 595/2013

Descrizione: Capannone industriale mq. 1000, oltre area cortile mq. 960, piani terra, primo e interrato. Il fabbricato si compone di: 1) Cantina, cabina ENEL, mensa, servizi igienici ed alcuni locali al piano interrato; 2) Magazzino, ingresso, ufficio, laboratorio, vano caldaia, alcuni depositi e servizi igienici al piano terra; 3) Due uffici e servizio igienico al piano primo., 1

Indirizzo: Via Niccolò Copernico, 3620099 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 457.687,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 260.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,923.00 m

Numero Tentativi: 3

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 288,00 x 550,00 = **158.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 158.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 158.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, agenzie: Sesto San Giovanni, osservatori del mercato immobiliare Milano, ed inoltre: OMI e 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	laboratorio artigianale	288,00	0,00	158.400,00	158.400,00



158.400,00 €

158.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il valore medio degli immobili nella zona in buone condizioni è pari a €/mq 900,00. Viste le condizioni in cui versa lo stesso si riduce il valore a €/mq 600,00.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.814,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.586,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 86,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.500,00**

data 29/08/2024

il tecnico incaricato
Geom. Cristina Toro

