



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

788/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2022 S.R.L. GIA' CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A., MAGGESE SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:

avv. DORIANA VESCERA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ing. Norberto RIVA

CF:RVINBR55M151625K

con studio in SEREGNO (MB) VIA Resegone 16

telefono: 3480653855

email: norberto55.riva@gmail.com

PEC: riva.norberto@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 788/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SESTO SAN GIOVANNI via Giordano Bruno 60 bis, della superficie commerciale di **67,01** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al quarto piano composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura ed accesso al terrazzino, camera da letto, bagno. Immobile costruito a metà anni 2000, in buono stato di manutenzione con riferimento alle facciate, alle finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,40 media. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 486 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno 60 Sesto San Giovanni MI, piano: quarto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 27/09/2018 pratica Mi0377468 in atti dal 28/09/2018 (n. 129560.1/2018); il sub. 705 deriva dalla soppressione dell'originari sub. 6 che ha originato il sub 701 che, soppresso ha originato i subalterni 705-706-707-708

Coerenze: a nord: cortile; ad est passaggio comune; a sud, via Giordano Bruno; ad ovest altra u.i. e vano scala condominiale.

Superficie catastale: 71 mq (67 senza aree scoperte)

L'intero edificio sviluppa 7 (compreso lastrico solare) piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B **cantina** a SESTO SAN GIOVANNI via Giordano Bruno 60 bis, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina al piano secondo seminterrato dell'edificio di cui al corpo a)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 486 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno 60 Sesto San Giovanni MI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 27/09/2018 pratica Mi0377468 in atti dal 28/09/2018 (n. 129560.1/2018); il sub. 706 deriva dalla soppressione dell'originari sub. 6 che ha originato il sub 701 che, soppresso ha originato i subalterni 705-706-707-708

Coerenze: a nord: altra cantina di terzi; ad est corridoio comune; a sud, via corridoio comune; ad ovest ente comune

superficie catastale 5 mq.

L'intero edificio sviluppa 7 (compreso lastrico solare) piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

C **cantina** a SESTO SAN GIOVANNI via Giordano Bruno 60 bis per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina al piano secondo seminterrato dell'edificio di cui al corpo a).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 486 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq, rendita 10,85 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno 60 Sesto San Giovanni MI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 27/09/2018 pratica Mi0377468 in atti dal 28/09/2018 (n. 129560.1/2018); il sub. 707 deriva dalla soppressione dell'originari sub. 6 che ha originato il sub 701 che, soppresso ha originato i subalterni 705-706-707-708
Coerenze: a nord: altra cantina di terzi; ad est corridoio comune; a sud, via corridoio comune; ad ovest ente comune
superficie catastale 6 mq

L'intero edificio sviluppa 7 (compreso lastrico solare) piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

D cantina a SESTO SAN GIOVANNI via Giordano Bruno 60 bis per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina al piano ammezzato dopo il quarto piano, ubicata nell'edificio di cui al corpo a).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano ammezzato dopo il quarto piano, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 486 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno 60 Sesto San Giovanni MI, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 27/09/2018 pratica Mi0377468 in atti dal 28/09/2018 (n. 129560.1/2018); il sub. 708 deriva dalla soppressione dell'originari sub. 6 che ha originato il sub 701 che, soppresso ha originato i subalterni 705-706-707-708
Coerenze: a nord: cortile; ad est vano scala condominiale; a sud vano scala condominiale e ascensore; ad ovest altra u.i.
superficie catastale 5 mq

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

E lastrico solare a SESTO SAN GIOVANNI via Giordano Bruno 60 bis, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lastrico solare.

Si accede al lastrico solare da botola - soprastante l'ultimo ballatoio al quale si accede sia dal vano scala condominiale sia dallo sbarco ascensore - dotata di scala retrattile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 486 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 24 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno 60 Sesto San Giovanni MI, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 15/11/2005 pratica Mi0757902 in atti dal 15/11/2005 (n. 9869.1/2005);
Coerenze: a nord: cortile; ad est vano scala condominiale; a sud vano scala condominiale e ascensore; ad ovest altra u.i.
Planimetria catastale non rilevabile dalla piattaforma Sister.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,01 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 187.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 187.500,00
Data della valutazione:	22/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Si richiama quanto segue riferito ai subalterni 705 -706 -708 e 9, della particella 486 del foglio 9:

a) contratto di comodato ad uso abitativo afferente ;

b) contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 30/09/2022 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Gorgonzola in data 13/10/2022 al n. 3015 serie 3 con atto di integrazione del 22/05/2023 registrato a Gorgonzola il 30/05/2023 n. 1316 serie 3.

Non è stato possibile accedere alla cantina catastalmente identificata al foglio 9 particella 486 sub. 707 in quanto non erano disponibili le chiavi e, in base a quanto comunicato dal sig. Baldassarre sarebbe stata venduta a terzi, affermazione che non trova riscontro nella documentazione ipocatastale.

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**, stipulata il 01/10/2004 a firma di notaio Pomarici Evelina ai nn. 300667/7014 di repertorio, iscritta il 02/11/2004 a Milano 2 ai nn. 156541/36502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Si riferisce all'intero fabbricato; - si richiama: annotazione ad iscrizione a Milano 2 in data

31/03/2010 ai nn.40351/70287 derivante da frazionamento in quota del 15/03/2006 notaio Pomarici Evelina rep. n.320146 afferente l'u.i. catastalmente identificata al fg. 9 part. 486 sub.6 quota n. 1 di euro 280.000,00 montante di euro 560.000,000; il sub. 6 è stato soppresso ed ha generato i subalterni 701 e 702 entrambi soppressi: il sub. 701 ha generato i subalterni 705-706-707 e 708, mentre il subalterno 702 ha generato il subalterno 703 che, soppresso, ha generato il sub. 704 estraneo alle presenti procedure - si richiama: annotazione ad iscrizione a Milano 2 in data 31/03/2010 ai nn.40352/7028 derivante da restrizione beni del 15/03/2006 notaio Pomarici Evelina rep. n.320146 che non riguarda i beni oggetto come da certificazione notarile del 28/06/2022 e si riferisce alla restrizione beni come da certificazione notarile del 11/02/2022 e in particolare alla u.i. fg. 9 part. 486 sub. 9

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/11/2013 a firma di notaio Pomarici Evelina ai nn. 332742/12195 di repertorio, iscritta il 02/12/2013 a Milano 2 ai nn. 107915/18934, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 30.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a u.i. fg. 9 part. 486 sub. 9 e sub. 6.

Si richiama: - annotazione ad iscrizione nn. 107882/19926 del 06/10/2020 derivante da restrizione beni atto notaio Pomarici rep. n. 334819/13760 del 25/09/2020 relativo alla u.i. fg. 9 part. 486 sub 704 non riguarda i beni oggetto della certificazione notarile del 28/06/2022, viene riportata nell'elenco delle note afferenti l'u.i. fg. 9 part. 486 sub. 9; - annotazione ad iscrizione nn. 97908/13796 del 05/07/2021 derivante da restrizione beni atto notaio Greco Katia rep. n. 7147/6150 del 25/09/2020 relativo alla u.i. fg. 9 part. 486 subb. 709 e 710 non riguarda i beni oggetto della certificazione notarile del 28/06/2022, viene riportata nell'elenco delle note afferenti l'u.i. fg. 9 part. 486 sub. 9; Il sub. 6 è stato soppresso ed ha generato i subalterni 701 e 702 entrambi soppressi: il sub. 701 ha generato i subalterni 705-706-707 e 708, mentre il subalterno 702 ha generato il subalterno 703 che, soppresso, ha generato il sub. 704 estraneo alle presenti procedure

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/06/2016 a firma di Tribunale di Asti ai nn. 2555 di repertorio, iscritta il 22/04/2016 a Milano 2 ai nn. 146227/27468, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del 30/06/2016 .

Importo ipoteca: € 205.000,00.

Importo capitale: € 159.385,59.

La formalità è riferita solamente a fg. 9 part. 486 sub. 6 e sub. 9.

Il sub. 6 è stato soppresso ed ha generato i subalterni 701 e 702; il sub. 701 è stato soppresso ed ha generato i subalterni 705-706-707 e 708, mentre il sub. 702, soppresso, ha generato il sub. 703 che, soppresso, ha generato il sub. 704, quest' ultimo estraneo alla procedura. Si richiama: - annotazione ad iscrizione a Milano 2 nn. 8733/1834 del 23/01/2018 derivante da restrizione beni atto del 08/11/2017 notaio Pomarici Evelina rep. 333946/13111 afferente il fg. 17/part. 170 sub. 704 bene estraneo alle procedure, viene riportata nell'elenco delle note afferenti il sub.9 del fg. 9 part., 486 (lastrico solare); - annotazione ad iscrizione a Milano 2 nn. 107880/19924 del 06/10/2020 derivante da restrizione beni atto del 25/09/2020 notaio Pomarici Evelina rep. 334817/13758 afferente il fg. 17/part. 170 sub. 704 e sub. 10 bene estraneo alle procedure, viene riportata nell'elenco delle note afferenti il sub.9 del fg. 9 part., 486 (lastrico solare); - annotazione ad iscrizione a Milano 2 R.P. nn. 14025 del 07/07/2021 derivante da restrizione beni atto del 23/06/2021 notaio Greco Katia rep. 7149/6151 che non riguarda i beni oggetto della certificazione notarile del 28/06/2022, viene riportata nell'elenco delle note afferenti il sub.9 del fg. 9 part., 486 (lastrico solare);

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/12/2021 a firma di U.G. Tribunale Monza ai nn. 6550 di repertorio, trascritta il 03/02/2022 a Milano 2 ai nn. 11754/8044, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili - atto cautelativo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a fg. 9 part. 486 sub. 9 e fg. 9 part. 486 sub. 701.

Il sub. 701 è stato soppresso ed ha dato origine ai subalterni 705-706-707 e 708

pignoramento, stipulata il 20/04/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2686/2022 di repertorio, trascritta il 23/06/2022 a Milano 2 ai nn. 90770/61219, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili - atto cautelativo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a U.I. di cui al fg. 9 part. 486 subalterni 705-706-707-708 originati dal sub. 701 (soppresso) , a sua volta generato dal sub. 6 (soppresso)

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:

La sig.ra Matilde Antonietta D'Ambrosio è deceduta in data 02/06/2023: gli eredi noti al sottoscritto sono Baldassarre Michele, Baldassarre Giuliano e Baldassarre Stefania e, ad oggi, non è risulta presentata la relativa successione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/05/2006), con atto stipulato il 04/05/2006 a firma di notaio Pomarici Evelina ai nn. 321632/8466 di repertorio, trascritto il 16/05/2006 a Milano 2 ai nn. 74422/38140.

L'atto si riferisce, tra gli altri, alla compravendita dei seguenti subalterni: sub. 6-sub. 8- sub.9- sub. 17 e sub. 18. Il sub. 6 ha dato origine ai subalterni 701 e 702; il sub. 701 ha dato origine ai subalterni 705-706-707-708 mentre il sub. 702 ha dato origine al sub. 703 che, soppresso a sua volta, ha dato origine al sub. 704 (categoria catastale C/2) estraneo alla presente procedura. Sono altresì estranei alla presente procedura i subalterni 17 e 18. Il sub. 8, estraneo alla procedura, è stato soppresso. Si evidenzia che le spese di manutenzione ordinaria del lastrico solare catastalmente identificato al fg. 9 part. 486 sub.9 sono a carico del proprietario dell'unità immobiliare posta al piano sottotetto ed identificata a catastalmente con il sub. 6; si evidenzia che il sub. 6 è stato soppresso ed ha dato origine ai subalterni 701 e 702; il sub. 701 è stato soppresso ed ha dato origine ai subalterni 705-706-707-708; il sub. 702 ha dato origine al sub. 703 che, a sua volta soppresso, ha dato origine al sub. 704 estraneo alla procedura esecutiva. Il vano scala all'ultimo piano dal quale si accede all'appartamento di cui al sub. 705, è stato chiuso con grigliato in legno; questo ultimo pianerottolo al piano sottotetto al quale si accede sia dal vano scala condominiale, sia dallo sbarco ascensore è di

esclusiva proprietà dell'unità immobiliare catastalmente identificata con il fg. 9 part. 486 sub. 6, u.i. soppressa che ha dato origine al subalterno 701, a sua volta soppresso, che ha dato origine ai subalterni 701 e 702 entrambi soppressi e che hanno dato origine rispettivamente ai subalterni 705-706-707-708 (dal sub. 701).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 02/04/2002 fino al 01/10/2004), registrato il 06/08/2022 a U.R. Milano ai nn. 1676/2002, trascritto il 13/10/2009 a Milano 2 ai nn. 135504/85574.

Il titolo è riferito solamente a immobile che ha dato origine ai beni oggetto di esecuzione..

Accettazione tacita di eredità in morte di Cagliari Erminia deceduta il 02/04/2002 trascritta a Milano 2 il 14/01/2005 ai nn. 3902/2135 nascente da atto notaio Pomarici Evelina del 01/10/2004. ** Nel ventennio preso in esame , a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze in capo a Erminia Cagliari, dal 1973 al 2002

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 01/10/2004 fino al 04/05/2006), con atto stipulato il 01/10/2004 a firma di notaio Pomarici Evelina ai nn. 300666/7013 di repertorio, trascritto il 02/11/2004 a Milano 2 ai nn. 156540/82333

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 103/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione volumi esistenti e costruzione di nuovo edificio, presentata il 08/07/2004 con il n. 56374/974 di protocollo, rilasciata il 24/09/2004.

Permesso di Costruire rilasciato a Sestese Costruzioni srl in forza di cessione - in data 15/06/2004 registrata a Monza 2 in data 16/09/2004 al N. 100437 serie 3 - di preliminare di compravendita del 26/03/2004. D.I.A. relativa alla Istanza di variante intestata a Sestese Costruzioni srl in data 20/03/2006 protocollo 24180 e prot. edilizio 444/2006 del 22/03/2006 Fine lavori al rustico depositata in data 09/03/2005 n. 312 Domanda di Agibilità del 07/04/2006 protocollo edilizio 590/2006 in data 11/04/2006. Il preesistente fabbricato - demolito per la costruzione dell'attuale edificio - fu edificato in forza di concessione edilizia in sanatoria in data 15 marzo 1991 prot. n. 17889/2257 pratica edilizia n. 638.

D.I.A. **N. 30/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero sottotetto ai fini abitativi ai sensi della L.R. 15/96 e 22/99; modifiche prospetti (DIA in variante), presentata il 07/03/2005 con il n. 19091/308 di protocollo.

Dia in variante protocollata in data 20/03/2006 prot. 24176 prot. edilizio 443 del 22/03/2006. Fine lavori in data 24/03/2006 prot. 26262. Istanza agibilità prot. 07/04/2006 protocollo edilizio 591 del 11/04/2006. Si segnala che all'interno della pratica non sono stati rinvenuti atti di pertinenzialità appartamenti recuperati e boxes come previsto dalla L.R. relativa al recupero sottotetto ai fini abitativi

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezza in gronda maggiore di quella approvata così come quella nel disimpegno ingresso; lievi differenze della larghezza del soggiorno e della camera, dimensioni del disimpegno, pur nel rispetto della disposizione dei locali; non è stata realizzata la porta tra il disimpegno ed il soggiorno pertanto il servizio igienico è in comunicazione diretta con il soggiorno. Ripostiglio nel vano scala catastalmente identificato al sub. 708 non rilevabile in modo esplicito nelle tavole architettoniche; inoltre la porta non è stata realizzata all'ingresso del ripostiglio ma sul pianerottolo comune (sub 1) inglobando un tratto di scala. Il vano scala all'ultimo piano ove si accede all'appartamento di cui al sub. 705, è stato chiuso con grigliato in legno; questo ultimo pianerottolo al piano sottotetto al quale si accede sia dal vano scala condominiale, sia dallo sbarco ascensore è di esclusiva proprietà dell'unità immobiliare catastalmente identificata con il fg. 9 part. 486 sub. 6, u.i. soppressa che ha dato origine ai subalterni 701 e 702 entrambi soppressi e che hanno dato origine rispettivamente ai subalterni 705-706-707-708 (dal sub. 701) ed al subalterno 703 (dal sub. 702) che soppresso ha dato origine al sub. 704. Va verificata in ambito condominiale l'estensione dei piani seminterrati al confine con il marciapiede di via Giordano Bruno che non sono rilevabili nelle pratiche edilizie protocollate in Comune, pertanto sarebbero costruiti in assenza di titolo edilizio; la definizione dei costi di eventuale sanatoria e/o della fiscalizzazione saranno da valutare con la predisposizione di pratica edilizia a cura di chi occupa tali vani ed anche dal Condominio per i correlabili aspetti condominiali; costi ad oggi non quantificabili, almeno per quanto attiene agli aspetti condominiali. (normativa di riferimento: pratiche approvate e normativa specifica recupero sottotetto ai fini abitativi)

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

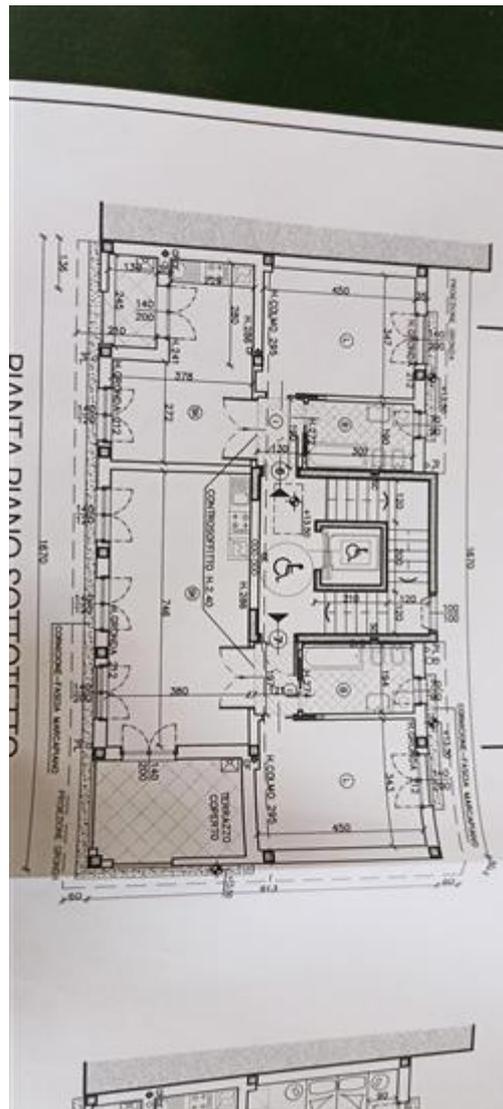
Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €.1.000,00
- pratica edilizia compresi eventuali oneri comunali: €.4.500,00
- fornitura e posa di porta ingresso soggiorno: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Questa situazione è riferita solamente a altezze interne sottotetto; alcune quote interne difformi seppur nella sostanziale conformità della distribuzione dei locali; ripostiglio di cui al sub. 708 non rilevabile negli elaborati grafici architettonici depositati presso Ufficio Tecnico Comunale.

La legge regionale per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevede un box per ogni nuovo appartamento recuperato, fatto salvo la possibilità di monetizzazione; si evidenzia che non vi sono boxes di proprietà della debitrice all'interno della palazzina.

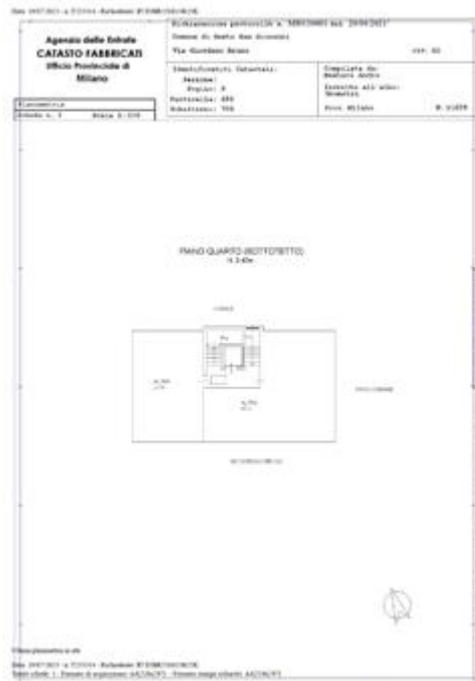
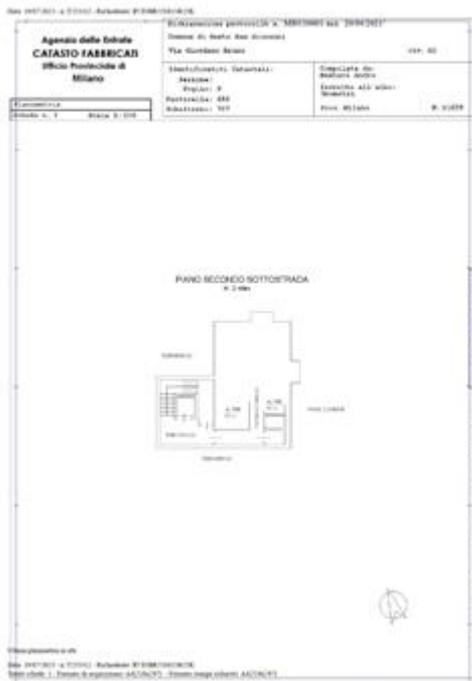
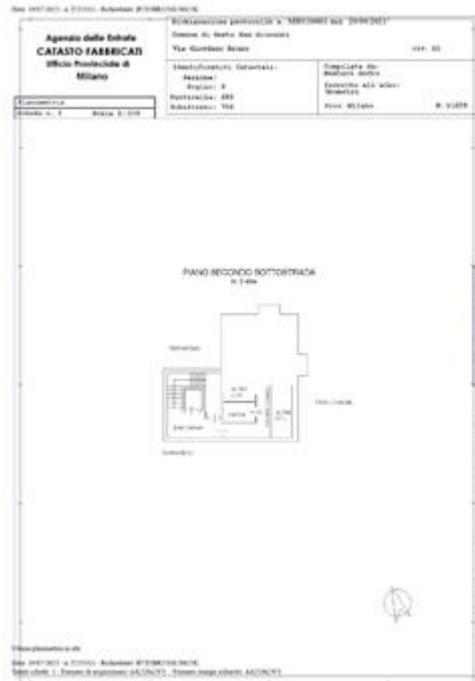


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: planimetrie depositate)

L'immobile risulta **conforme**.

Verificare estensione dei piani interrati nella zona fronte marciapiede di via G. Bruno che non risulta approvata da titoli edilizi, e non risulta in atti catastali (planimetrie, visure, elaborati planimetrici); è da valutare da parte di chi ne è in possesso se e come procedere con sanatorie che dovranno in ogni caso coinvolgere anche partico comuni. Occorre trasmettere aggiornamento numero civico dall'attuale 60 al 60bis.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA GIORDANO BRUNO 60 BIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO SAN GIOVANNI via Giordano Bruno 60 bis, della superficie commerciale di **67,01** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al quarto piano composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura ed accesso al terrazzino, camera da letto, bagno. Immobile costruito a metà anni 2000, in buono stato di manutenzione con riferimento alle facciate, alle finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2,40 media. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 486 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno 60 Sesto San Giovanni MI, piano: quarto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 27/09/2018 pratica Mi0377468 in atti dal 28/09/2018 (n. 129560.1/2018); il sub. 705 deriva dalla soppressione dell'originari sub. 6 che ha originato il sub 701 che, soppresso ha originato i subalterni 705-706-707-708

Coerenze: a nord: cortile; ad est passaggio comune; a sud, via Giordano Bruno; ad ovest altra u.i. e vano scala condominiale.

Superficie catastale: 71 mq (67 senza aree scoperte)

L'intero edificio sviluppa 7 (compreso lastrico solare) piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



*pianerottolo e porta
ingresso appartamento*



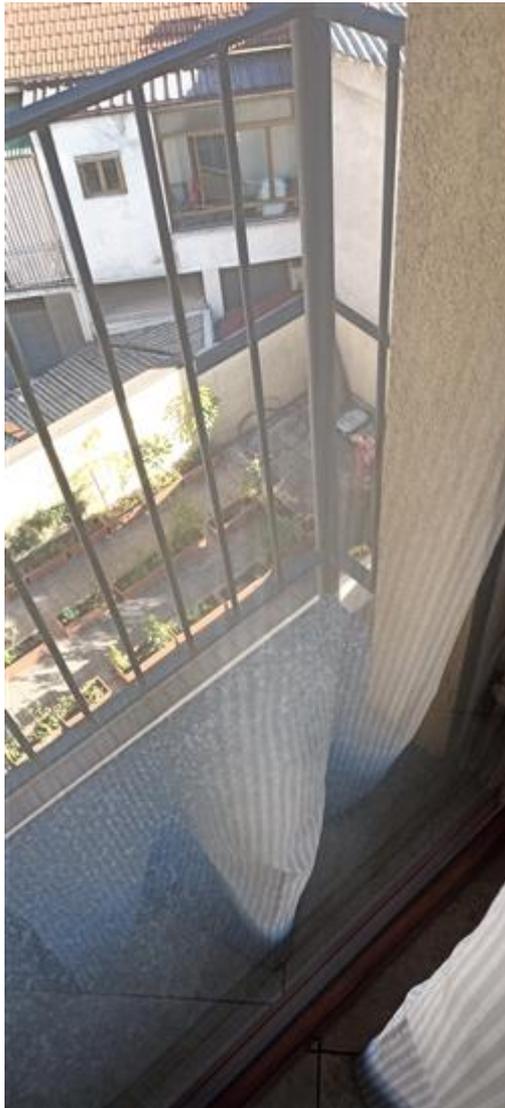
soggiorno



angolo cottura del soggiorno



disimpegno ingresso



parapetto



servizio igienico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Monza, Cinisello Balsamo, Cologno M0nzese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





zona ingresso al piano rialzato



ingresso al piano rialzato

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- centro sportivo
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 0,5 Km
- superstrada distante 0,7 km
- ferrovia distante 0,9 km
- metropolitana distante 0,9 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al quarto piano composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura ed accesso al terrazzo, camera da letto, bagno. Immobile costruito a metà anni 2000, in buono stato di manutenzione con riferimento alle facciate, alle finiture.i

Ingresso al piano rialzato, porticato. Ascensore. Sviluppo su due livelli interrati e 4 fuori terra oltre un lastrico solare al 5° piano. Facciate intonacate, strutture in c.a.. Riscaldamento autonomo con caloriferi in alluminio.Serramenti in legno con doppio vetro, oscuranti in tapparelle. Camino nel soggiorno. Pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica . Primo piano interrato adibito a boxes; secondo interrato a cantine.

Ascensore dedicato al servizio delle unità immobiliari al quarto piano.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta realizzato in metallico con apertura elettrica. carrabile. Citofono non funzionante

nella media

cancello: carrabile realizzato in metallico con apertura automatica

nella media

infissi esterni: ante realizzati in legno con doppio vetro

nella media

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in si , il rivestimento è realizzato in intonaco. muratura del tipo "a cassa vuota"

nella media

infissi interni: a scorrere a scomparsa realizzati in legno

al di sopra della media

protezioni infissi esterni: tapparelle

nella media

scaie: interna con rivestimento in intonaco. rivestimento pianerottoli e gradini in piastrelle finitura granito

nella media

Degli Impianti:

ascensore: tradizionale conformità: conforme alle norme esistenti alla data di fornitura e posa

nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme alle norme esistenti alla data di fornitura e posa

nella media

gas: tradizionale con alimentazione a rete pubblica conformità: conforme alle norme esistenti alla data di realizzazione

nella media

termico: autonomo con alimentazione in gas di rete pubblica i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme alle norme esistenti alla data di realizzazione

nella media

condizionamento: con alimentazione a elettrico con diffusori in split in camera e soggiorno conformità: conforme alle norme esistenti alla data di realizzazione

nella media

Delle Strutture:

solai: laterocemento

nella media

strutture verticali: costruite in c.a.
travi: costruite in c.a.

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★



particolare del servizio igienico



soggiorno visto dal terrazzino



caldaia ubicata sul terrazzino



particolare ringhiera del terrazzino



camera da letto



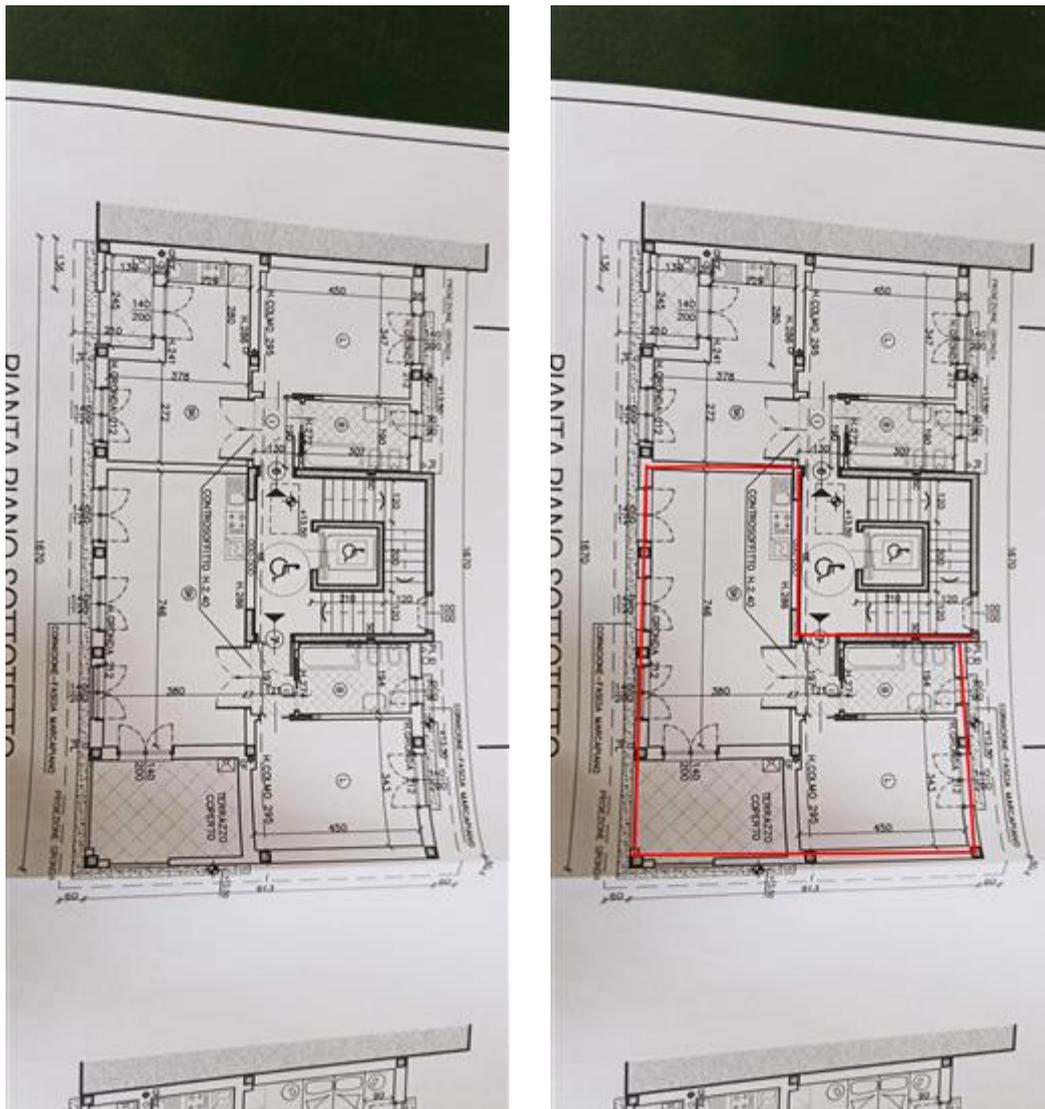
camera da letto

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
soggiorno e angolo cottura	28,50	x	100 %	=	28,50
disimpegno	2,84	x	100 %	=	2,84
servizio igienico	6,20	x	100 %	=	6,20
camera da letto	15,20	x	100 %	=	15,20
muri interni ed esterni	10,80	x	100 %	=	10,80
terrazzo	10,50	x	33 %	=	3,47
Totale:	74,04				67,01



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: 19/07/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 645/2021

Descrizione: appartamento di mq 63 al piano primo, ingresso, cucina abitabile, soggiorno, camera, servizio e ripostiglio. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI O AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITA' GIUDIZIARIA, LA VISIONE DEGLI IMMOBILI E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI

BENI IMMOBILI, 1

Indirizzo: Via UGO FOSCOLO, 9 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.600,00 pari a 1.834,92 Euro/mq

Valore Ctu: 86.751,00 pari a: 1.377,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 86.751,00 pari a: 1.377,00 Euro/mq

Distanza: 99.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/07/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 63/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 70, terzo piano, bilocale con soggiorno con zona cottura, bagno, camera, due balconi, vano cantina. Contratto di locazione con scadenza il 31/08/2020. , 1

Indirizzo: Via Giuseppe Giusti , 3 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.000,00 pari a 1.042,86 Euro/mq

Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 1.428,57 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 57.000,00 pari a: 814,29 Euro/mq

Distanza: 99.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/06/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 733/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 57 posto al piano quarto, di due locali oltre servizi., 1

Indirizzo: Via Podgora 116 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 1.526,32 Euro/mq

Valore Ctu: 74.100,00 pari a: 1.300,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.000,00 pari a: 982,46 Euro/mq

Distanza: 124.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/10/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 620/2018

Descrizione: Appartamento di 61 mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, posto al piano quarto con ascensore, composto da piccolo ingresso, due locali, cucina con balcone e bagno, oltre a cantina e box singolo di 10 mq posto in fabbricato autonomo., 1

Indirizzo: Via Podgora 141 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.557,38 Euro/mq

Valore Ctu: 102.000,00 pari a: 1.672,13 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.000,00 pari a: 1.245,90 Euro/mq

Distanza: 125.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre al generale stato di stagnazione delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	67,00	x	2.600,00	=	174.200,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 174.200,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 174.200,00
---	----------------------

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA GIORDANO BRUNO 60 BIS

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a SESTO SAN GIOVANNI via Giordano Bruno 60 bis, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina al piano secondo seminterrato dell'edificio di cui al corpo a)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 486 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno 60 Sesto San Giovanni MI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 27/09/2018 pratica Mi0377468 in atti dal 28/09/2018 (n. 129560.1/2018); il sub. 706 deriva dalla soppressione dell'originari sub. 6 che ha originato il sub 701 che, soppresso ha originato i subalterni 705-706-707-708

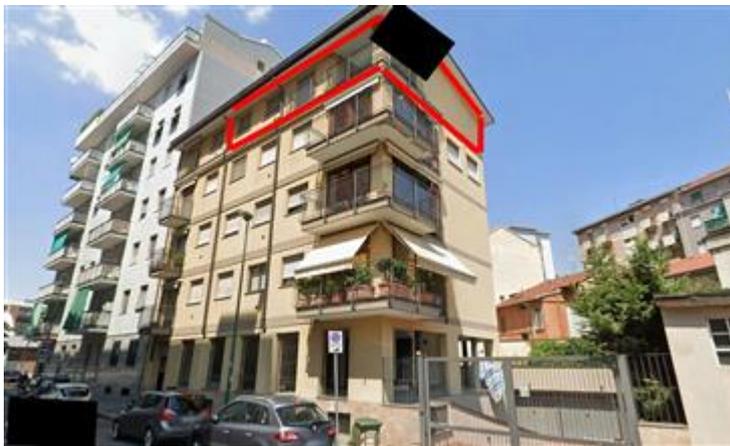
Coerenze: a nord: altra cantina di terzi; ad est corridoio comune; a sud, via corridoio comune; ad ovest ente comune
superficie catastale 5 mq.

L'intero edificio sviluppa 7 (compreso lastrico solare) piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Monza, Cinisello Balsamo, Cologno M0nzese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



zona ingresso al piano rialzato



ingresso al piano rialzato

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- centro sportivo
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore



supermercato

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5 Km

nella media 

superstrada distante 0,7 km

nella media 

ferrovia distante 0,9 km

nella media 

metropolitana distante 0,9 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina al piano secondo seminterrato dell'edificio di cui al corpo a).

Pavimento con rivestimento in piastrelle di ceramica. Impianto elettrico, porta in alluminio; muri in blocchi clv.



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
cantina	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	5,00				5,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie catastale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.500,00**

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA GIORDANO BRUNO 60 BIS

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a SESTO SAN GIOVANNI via Giordano Bruno 60 bis per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina al piano secondo seminterrato dell'edificio di cui al corpo a).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 486 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq, rendita 10,85 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno 60 Sesto San Giovanni MI, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 27/09/2018 pratica Mi0377468 in atti dal 28/09/2018 (n. 129560.1/2018); il sub. 707 deriva dalla soppressione dell'originari sub. 6 che ha originato il sub 701 che, soppresso ha originato i subalterni 705-706-707-708

Coerenze: a nord: altra cantina di terzi; ad est corridoio comune; a sud, via corridoio comune; ad ovest ente comune
superficie catastale 6 mq

L'intero edificio sviluppa 7 (compreso lastrico solare) piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





zona ingresso al piano rialzato



ingresso al piano rialzato

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- centro sportivo
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 0,5 Km
- superstrada distante 0,7 km
- ferrovia distante 0,9 km
- metropolitana distante 0,9 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina al piano secondo seminterrato dell'edificio di cui al corpo a).
Pavimento con rivestimento in piastrelle di ceramica. Impianto elettrico, porta in alluminio; muri in blocchi clv.



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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie catastale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.800,00**

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA GIORDANO BRUNO 60 BIS

CANTINA

DI CUI AL PUNTO D

cantina a SESTO SAN GIOVANNI via Giordano Bruno 60 bis per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Cantina al piano ammezzato dopo il quarto piano, ubicata nell'edificio di cui al corpo a).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano ammezzato dopo il quarto piano, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 486 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno 60 Sesto San Giovanni MI, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 27/09/2018 pratica Mi0377468 in atti dal 28/09/2018 (n. 129560.1/2018); il sub. 708 deriva dalla soppressione dell'originari sub. 6 che ha originato il sub 701 che, soppresso ha originato i subalterni 705-706-707-708

Coerenze: a nord: cortile; ad est vano scala condominiale; a sud vano scala condominiale e ascensore; ad ovest altra u.i.

superficie catastale 5 mq

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





zona ingresso al piano rialzato



ingresso al piano rialzato

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- centro sportivo
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 0,5 Km
- superstrada distante 0,7 km
- ferrovia distante 0,9 km
- metropolitana distante 0,9 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina al piano ammezzato dopo il quarto piano, ubicata nell'edificio di cui al corpo a). Pavimentazione in piastrelle di ceramica. Pareti intonacate.



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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie catastale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA GIORDANO BRUNO 60 BIS

LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO E

lastrico solare a SESTO SAN GIOVANNI via Giordano Bruno 60 bis, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Lastrico solare.

Si accede al lastrico solare da botola - soprastante l'ultimo ballatoio al quale si accede sia dal vano scala condominiale sia dallo sbarco ascensore - dotata di scala retrattile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 486 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 24 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno 60 Sesto San Giovanni MI, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 15/11/2005 pratica Mi0757902 in atti dal 15/11/2005 (n. 9869.1/2005);

Coerenze: a nord: cortile; ad est vano scala condominiale; a sud vano scala condominiale e ascensore; ad ovest altra u.i.

Planimetria catastale non rilevabile dalla piattaforma Sister.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





zona ingresso al piano rialzato



ingresso al piano rialzato

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- centro sportivo
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 0,5 Km
- superstrada distante 0,7 km
- ferrovia distante 0,9 km
- metropolitana distante 0,9 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lastrico solare con pavimentazione in piastrelle.

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
lastrico solare	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre al generale stato di stagnazione delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piattaforma Sister, ufficio del registro di Desio; Sesto San Giovanni, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, agenzie: Sesto San Giovanni, osservatori del mercato immobiliare quotazioni Immobiliari

O.M.I. come mero riferimento, ed inoltre: portali immobiliari WEB

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	67,00	0,00	174.200,00	174.200,00
B	cantina	5,00	0,00	3.500,00	3.500,00
C	cantina	0,00	0,00	3.800,00	3.800,00
D	cantina	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
E	lastrico solare	24,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				194.500,00 €	194.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 187.500,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 187.500,00**

data 22/01/2024

il tecnico incaricato
ing. Norberto RIVA