



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

558/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:
Avv. Adriana Agata Bonaccorso

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



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 558/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SESTO SAN GIOVANNI viale Italia 778, della superficie commerciale di **84,58** mq per la quota di:

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

Appartamento sito al piano primo con accesso da ballatoio comune composto da ingresso, soggiorno, cucina, antibagno e bagno, camera matrimoniale con annesso due vani cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 132 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: viale Italia 778, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: appartamento: ballatoio comune, mappale 18, mappale 140 e mappale 16, altro sub. cantina: altro sub, corridoio comune, altro sub, terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.560,00
Data della valutazione:	22/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** attiva, stipulata il 18/11/2011 a firma di notaio Bellini ai nn. 76710/11332 di repertorio, iscritta il 22/11/2011 a Milano 2 ai nn. 132762/28270, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 124.000,00.

Importo capitale: € 62.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/04/2010 a firma di notaio Di Palma ai nn. 92995/6661 di repertorio, iscritta il 05/05/2010 a Milano 2 ai nn. 55871/12749, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

A margine dell'ipoteca risulta annotamento di surroga del 28/11/2011 ai nn.135307/23659 dal quale si evince la BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA quale nuovo soggetto a favore

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/10/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2933 di repertorio, trascritta il 24/10/2022 a Milano 2 ai nn. 148988/100599, 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 27/04/2010), con atto stipulato il 27/04/2010 a firma di notaio Di Palma ai nn. 92994/6660 di repertorio, trascritto il 05/05/2010 a Milano 2 ai nn. 55870/33344

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 28/11/1979 fino al 27/04/2010), registrato il 07/05/1980 a Sesto San Giovanni ai nn. 3 vol.88, trascritto il 13/08/1981 a Milano 2 ai nn. 52277/41535.

Accettazione tacita di eredità del 27/04/2010 notaio Di Palma nn. rep. 92994/6660, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 05/05/2010 ai nn. 55869/33343

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **8295/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne di diversa distribuzione interna, presentata il 11/02/2010

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: nella camera c'è una porta di collegamento con altro subalterno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sostituzione porta con muratura per ripristinare lo stato di autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- opere murarie: €.600,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella camera c'è una porta di collegamento con altro subalterno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato di autorizzato

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIALE ITALIA 778

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO SAN GIOVANNI viale Italia 778, della superficie commerciale di **84,58** mq per la quota di:

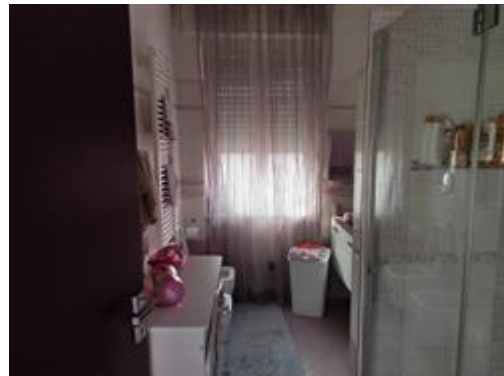
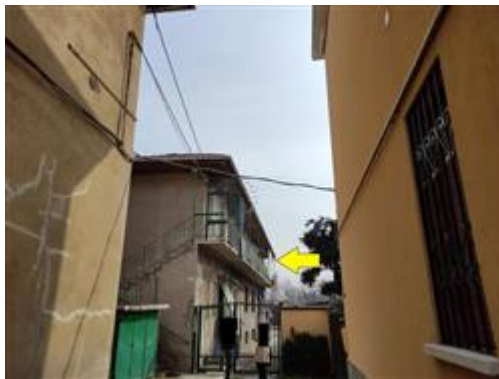
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

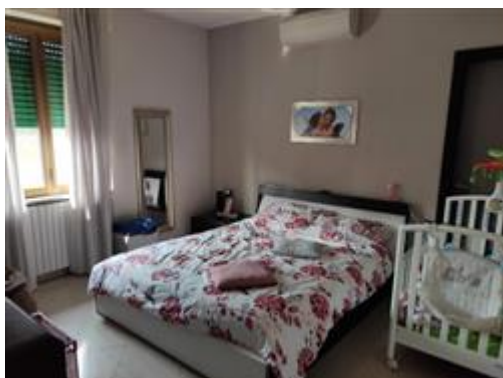
Appartamento sito al piano primo con accesso da ballatoio comune composto da ingresso, soggiorno, cucina, antibagno e bagno, camera matrimoniale con annesso due vani cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 132 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: viale Italia 778, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: ballatoio comune, mappale 18, mappale 140 e mappale 16, altro sub. cantina: altro sub, corridoio comune, altro sub, terrapieno.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m
 metropolitana distante 3 km
 ferrovia distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- **La certificazione energetica ha validità 10 anni.**



CLASSE ENERGETICA:

[381,76 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15209-000133/10 registrata in data 25/02/2010

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	78,43	x	100 %	=	78,43
cantina	24,60	x	25 %	=	6,15
Totale:	103,03				84,58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: via Tommaso Campanella 28

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: via Carducci

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.235,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale
Indirizzo: via San Maurizio Al Lambro
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.916,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Monolocale
Indirizzo: via Tommaso Campanella 28
Superfici principali e secondarie: 83
Superfici accessorie:
Prezzo: 174.000,00 pari a 2.096,39 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (14/03/2024)
Valore minimo: 1.750,00
Valore massimo: 2.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,58 x 2.000,00 = **169.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 169.160,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 169.160,00**

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	84,58	0,00	169.160,00	169.160,00
				169.160,00 €	169.160,00 €

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

€ 600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 168.560,00**

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: **€. 168.560,00**

data 22/03/2024

il tecnico incaricato
Geom. Italo Dossena