



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 752/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ANDREA PALMIRANI

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Alessandro Gnani

CUSTODE:

Avv. Anna Isabella Perrone

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/07/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. DAVIDE BRAMBILLA**

CF:BRMDVD67R19F704E

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto n°48

telefono: 039327156

email: db@architetturaedesign.com

PEC: davide.brambilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 752/2021

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a SESTO SAN GIOVANNI via Gaslini 13, della superficie commerciale di **92,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Sesto San Giovanni in via Gaslini al Civico n°13.

L'unità è ubicata all'interno di un fabbricato di vetusta edificazione articolato in quattro livelli fuori terra oltre piano sottotetto.

I piani sono collegati mediante vano scala interno al fabbricato e privo di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avvengono dalla via Gaslini al civico n. 13 mediante portone che immette nell'androne condominiale e al cortile comune.

L'appartamento è ubicato al piano terzo e costituito da ingresso, servizio igienico, soggiorno con angolo cottura e due camere.

L'unità è dotata di un vano sottotetto accessibile mediante il vano scala comune.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'appartamento è sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno 3.10 m. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 392 sub. 509 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA GAETANO GASLINI N. 13 SESTO SAN GIOVANNI, piano: 3-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: via Gaslini, sud: vano scala comune e altra U.I.U.; ovest: cortile interno

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**A.1 sottotetto non abitabile**, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 392 sub. 509 (catasto fabbricati), consistenza 40 mq, indirizzo catastale: VIA GAETANO GASLINI n. 13, piano: sottotetto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: via Gaslini, sud: vano scala comune, ovest: cortile comune

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>92,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>44,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 176.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ 149.600,00</b>

trova:

Data della valutazione:

29/07/2022

### **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**, stipulata il 07/04/2005 a firma di Notaio Dott. Luciano Quaggia ai nn. 204686/27029 di repertorio, iscritta il 03/05/2005 a Milano 2 ai nn. 63420/15032, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 120.000,00 euro.

Importo capitale: 80.000,00 euro

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/01/2009 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 516 di repertorio, trascritta il 13/02/2009 a 14327/7886 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, stipulata il 03/09/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4801 di repertorio, trascritta il 16/11/2021 a Milano 2 ai nn. 162224/110425, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo n°2425/20 oltre Atto di Precetto notificato per la somma di euro 16.680,69

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: **€ 1.500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 1.167,66**

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2005), con atto stipulato il 07/04/2005 a firma di Notaio Dott. Luciano Quaggia ai nn. 204685/27028 di repertorio, trascritto il 03/05/2005 a milano 2 ai nn. 63419/32800.

Di seguito si riporta la servitù citata nel suddetto atto: "Si precisa che si accede al condominio di cui è parte quanto compravenduto tramite androne comune con passo carraio che col- lega Via Gaslini con il cortile interno. Sul cortile, così come sul passo carraio grava servitù gratuita di passo e transito pedonale e carraio per l'accesso e/o per la realizzazione e manutenzione degli impianti a favore del fabbricato interno (fab- bricato B). A favore del medesimo fabbricato B grava servitù sul servizio igienico comune ubicato al piano terreno del fab- bricato A. "

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita ( fino al 07/04/2005), con atto stipulato il 27/09/1991 a firma di Notaio Dott. Lucio Paolini ai nn. 90066 di repertorio, trascritto il 25/10/1991 a Milano 2 ai nn. 79796/58395

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Attraverso i registri cartacei dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sesto San Giovanni sono state reperite la seguente pratica edilizia citata nell'ultimo atto di compravendita.

La ricerca è stata effettuata sulla scorta delle informazioni deducibili dalle visure catastali e dell'ultimo atto di provenienza.

Si precisa che l'atto di compravendita del 07/04/2005 a firma del Notaio Luciano Quaggia ai nn 204685/27028 dichiara che l'immobile risulta costruito precedentemente il 1967 senza alcuna indicazione delle Pratiche Edilizie originarie.

N.B. Quanto sopra rilevato non garantisce ne esclude il rinvenimento da parte dell'Ufficio Tecnico di eventuali pratiche edilizie attualmente non disponibili e/o smarrite presso i corrispondenti archivi.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **1380**, presentata il 28/03/1986 con il n. 23756/1106 di protocollo, rilasciata il 25/07/1991 con il n. 1380 di protocollo

N. **227**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato attuale presenta delle difformità nella distribuzione dei tavolati interni rispetto a quanto indicato nei disegni depositati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria per modifica tavolati interni

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato/oblazioni: €2.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato attuale presenta delle difformità nella distribuzione dei tavolati interni rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale. Inoltre la visura catastale riporta erroneamente il numero civico 10 anziché il corretto numero 13

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di modello DOCFA e aggiornamento della planimetria catastale e della relativa visura

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato/oblazioni: €2.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA GASLINI 13

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SESTO SAN GIOVANNI via Gaslini 13, della superficie commerciale di **92,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Sesto San Giovanni in via Gaslini al Civico n°13.

L'unità è ubicata all'interno di un fabbricato di vetusta edificazione articolato in quattro livelli fuori terra oltre piano sottotetto.

I piani sono collegati mediante vano scala interno al fabbricato e privo di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avvengono dalla via Gaslini al civico n. 13 mediante portone che immette nell'androne condominiale e al cortile comune.

L'appartamento è ubicato al piano terzo e costituito da ingresso, servizio igienico, soggiorno con angolo cottura e due camere.

L'unità è dotata di un vano sottotetto accessibile mediante il vano scala comune.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'appartamento è sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, interno 3.10 m. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 392 sub. 509 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA GAETANO GASLINI N. 13 SESTO SAN GIOVANNI, piano: 3-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: via Gaslini, sud: vano scala comune e altra U.I.U.; ovest: cortile interno

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

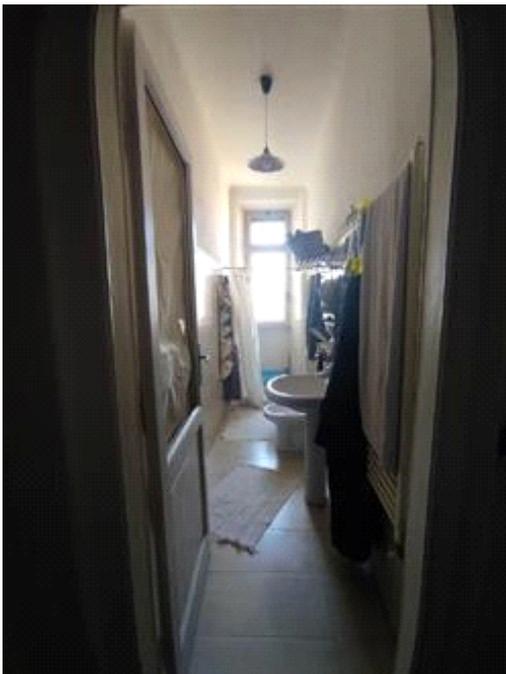
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta battente realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> canalizzato. unità esterna sita nel locale sottotetto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo i diffusori sono in termosifoni in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	77,00	x	120 %	=	92,40
<b>Totale:</b>	<b>77,00</b>				<b>92,40</b>

**ACCESSORI:**

**sottotetto non abitabile**, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 392 sub. 509 (catasto fabbricati), consistenza 40 mq, indirizzo catastale: VIA GAETANO GASLINI n. 13, piano: sottotetto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: via Gaslini, sud: vano scala comune, ovest: cortile comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sottotetto	44,00	x	100 %	=	44,00
<b>Totale:</b>	<b>44,00</b>				<b>44,00</b>



#### **VALUTAZIONE:**

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

appartamento = 170.000,00 euro

accessori = 10.000,00 euro

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **180.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 180.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 180.000,00**

#### **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

sintetico/comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sesto san Giovanni, agenzie: Sesto san Giovanni

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,40	44,00	180.000,00	180.000,00
				<b>180.000,00 €</b>	<b>180.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 176.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 26.400,00**

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: **€ 149.600,00**

data 29/07/2022

il tecnico incaricato  
Arch. DAVIDE BRAMBILLA