



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 301/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Dott. Giuseppe Nicosia

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Giorgio Cominoli**

CF:CMNGRG49A15C2280

con studio in LISSONE (MB) Via Ada Negri, 16

telefono: 039461420

fax: 039461420

email: GIORGIO@COMINOLLIT

PEC: giorgio.cominoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 301/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a SESTO SAN GIOVANNI via Tevere 3, quartiere periferico convenzionalmente denominato Pelucca, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di:

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

Unità abitativa posta in un contesto condominiale e ubicata al piano secondo di un fabbricato senza ascensore, composta da ingresso, cucinotto, bagno, locale di soggiorno, camera da letto e un piccolo balcone oltre ad una cantinola al piano interrato -1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 290cm. Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Tevere 3 , piano: 2,s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario : proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi, Viale Italia.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>56,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 86.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 86.600,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/06/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.

Il giorno del sopralluogo l'immobile risultava occupato da soggetti terzi che non hanno esibito titoli opponibili procedura.

In data 14.05.2025 prot. n. 70835/2025 è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate l'eventuale sussistenza di contratti di locazione riferibili all'appartamento.

Al momento non sono state comunicate risultanze e si resta in attesa di una risposta.

#### **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**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da iscrizione a Milano 2 in data 06.07.2005 al n.25997 del registro particolare.

Importo ipoteca: €217.500,00

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da iscrizione a Milano 2 in data 20.04.2021 al n.9249 del registro particolare.

Importo ipoteca: €10.500,00

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

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: **€. 1.700,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 1.400,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.800,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è inteso nelle condizioni in cui si trova con riferimento A TUTTI I PATTI E LE CONDIZIONI CONTENUTI NEGLI ATTI DI PROVENIENZA.

A seguito della Richiesta all'Agenzia delle Entrate dell'atto di compravendita lo stesso è risultato al momento NON disponibile. Si allega pertanto alla presente la Nota di trascrizione di cui al Registro generale n. 101402 Registro particolare n. 51736

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/2005).  
Derivante da Atto del 28/06/2005 Pubblico ufficiale CHIANESE VALERIO Sede PIOLTELLO (MI)  
Repertorio n. 79686 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 51736.1/2005  
Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 12/07/2005 - i proprietari sono in regime di comunione legale dei beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **pe323/1959**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO DI ABITAZIONE , rilasciata il 10/12/1954 con il n. 60557 di protocollo, agibilità del 17/07/1956 con il n. 60557 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la destinazione dei locali autorizzata è diversa da quella rilevata in sito infatti nel locale bagno è stato realizzato il cucinotto e la camera da letto è stata adibita a soggiorno ; lievi modifiche nel posizionamento dei tramezzi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratiche tecniche di regolarizzazione ed eventuali sanzioni: €3.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA TEVERE 3, QUARTIERE PERIFERICO  
CONVENZIONALMENTE DENOMINATO PELUCCA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SESTO SAN GIOVANNI via Tevere 3, quartiere periferico convenzionalmente denominato Pelucca, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di:

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

Unità abitativa posta in un contesto condominiale e ubicata al piano secondo di un fabbricato senza ascensore, composta da ingresso, cucinotto, bagno, locale di soggiorno, camera da letto e un piccolo balcone oltre ad una cantinola al piano interrato -1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 290cm. Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Tevere 3 , piano: 2,s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario : proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi, Viale Italia.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento monoesposizione posto in contesto condominiale ubicato al piano secondo di un fabbricato senza ascensore. E' composto da ingresso, cucinotto e bagno, locale di soggiorno e camera da letto. E' altresì presente un piccolo balcone e una cantina al piano interrato -1.

Lo stabile si sviluppa fronte strada lungo il viale Italia; l'ingresso pedonale avviene dalla via Tevere 3 transitando dal cortile retrostante.

Le facciate e le altre parti comuni dell'immobile sono in scarse condizioni di manutenzione

L'alloggio, originario degli anni '50, non è stato oggetto di particolari opere di ammodernamento: i pavimenti sono in marmette di graniglia come in uso all'epoca, i serramenti esterni sono in legno a vetro semplice, le porte interne risalgono all'origine della costruzione.

Il locale bagno risulta rinnovato con pavimento e rivestimento ceramici.

L'impianto di riscaldamento di tipo centralizzato presenta radiatori metallici con valvole di regolazione di recente installazione.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio comprensivo di balcone e cantina	56,00	x	100 %	=	56,00
<b>Totale:</b>	<b>56,00</b>				<b>56,00</b>

#### 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: 06/02/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 62/2019

Descrizione: Appartamento di mq 58 al piano primo scala B, 2 locali, ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinotto, camera da letto, servizio igienico e balconcino, cantina. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 1

Indirizzo: Via Tevere, 3 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 106.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 51.050,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 44.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/02/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 134/2024

Descrizione: Appartamento di mq. 44, piano terzo, in fabbricato privo di ascensore, composto da due locali e servizi, con cantina al piano interrato Per l'assistenza alla partecipazione all'asta dei beni mobili e immobili ci si può rivolgere all'I.V.G. di Monza. Il Tribunale di Monza non ha conferito alcun incarico a Intermediari/Agenzie Immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta., 1

Indirizzo: Quartiere Pelucca, Via Pelucca, 23 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 73.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 73.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/10/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 448/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 50, quarto piano senza ascensore, due locali, cucinotto, bagno, due balconi e cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Tevere, 37 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 33.885,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 34.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 91.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,00	x	1.600,00	=	<b>89.600,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 89.600,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 89.600,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare locali

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,00	0,00	89.600,00	89.600,00
				<b>89.600,00 €</b>	<b>89.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.600,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.600,00**

data 10/06/2025

il tecnico incaricato  
Giorgio Cominoli