



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

113/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliarì

CUSTODE:

Dott. Baldassarre Aldo Polito

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/07/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Ferrara

CF:FRRRFL74H51F205P

con studio in MONZA (MB) Corso Milano 38

telefono: 0399466675

fax: 0399462266

email: rferrara@fbaa.it

PEC: raffaella.ferrara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SESTO SAN GIOVANNI Viale Giacomo Matteotti 325 , della superficie commerciale di circa **60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO *** ***)

Appartamento sito al piano primo e composto da 4 vani catastali e nello specifico ingresso, bagno, cucina da cui si accede al balcone con affaccio sul cortile interno; oltre due ampi locali ad uso soggiorno e camera. Completa la proprietà cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza catastale interna di 3,00 m al P1 - 2,60 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 10 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO MATTEOTTI n. 325 Scala D Interno 6, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 26/11/2017 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI ABITAZIONE - BONSANTE BRIGIDA Voltura n. 45610.1/2025 - Pratica n. MI0252215 in atti dal 03/04/2025

Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo dell'appartamento al piano primo: vano scala comune e appartamento di terzi, affaccio su via Matteotti, appartamento di terzi, affaccio su area comune; della cantina al piano seminterrato: cantina di terzi, terrapieno, cantina di terzi, corridoio comune da cui si accede; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato, la costruzione risale al 1951.

B

box singolo a SESTO SAN GIOVANNI Viale Giacomo Matteotti 325, della superficie commerciale di circa **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto al piano terra, sito in corpo staccato rispetto alla residenza. Il bene è accessibile tramite passo carrabile su via Matteotti che conduce al cortile comune, in cui si trova la "stecca" dei box auto, dove è inserita l'unità oggetto di perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza catastale interna di 2,00 m al PT. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 149 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 66,93 Euro, Dati di superficie: Totale: 133 m2, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO MATTEOTTI n. 325, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 26/11/2017 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI ABITAZIONE - BONSANTE BRIGIDA Voltura n. 45610.1/2025 - Pratica n. MI0252215 in atti dal 03/04/2025

Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo: autorimessa di terzi, cortile comune, autorimessa di terzi, altra proprietà; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.361,49
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.000,00
Data di conclusione della relazione:	29/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

Sono state effettuate interrogazioni all'Anagrafe Tributaria, per la verifica della sussistenza di contratti di locazione attivi nei quali il debitore figuri in qualità di dante causa che non sono ancora state evase.

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:

DOMANDA GIUDIZIALE PER REVOCA DONAZIONE, trascritta il giorno 08/04/2015 a Milano 2 ai nn. 31268/20931, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 01/04/2025 a Milano 2 ai nn. 43376/30071, a favore del *** 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:	€. 970,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 400,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	20,0240

Ulteriori avvertenze:

qui a seguire in sintesi quanto riportato dall'amministratore di condominio in relazione alle spese condominiali

- Spese scadute e non pagate anno in corso (2025) euro 689,31 appartamento + box
- Saldo consuntivo ordinario anno precedente (2024) euro 1.367,92 (4.013,68-3076,51+563,04-132,29) appartamento + box
- Saldo consuntivo straordinario imbiancatura scale solo appartamenti (2024) euro 394,76

All'unità immobiliare descritta spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente*".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolite nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi** e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi** e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto

salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento del 30/06/2020 a firma del Dott. Alberto VILLA Notaio in Milano ai nn. 103895/43779 di repertorio, registrato il 01/07/2020 a Milano DP.II ai nn. 47052 serie 1T, in morte di *** DATO OSCURATO *** decesso il 15/03/2020 che, con tale atto ha nominando erede universale giusto testamento olografico *** DATO OSCURATO ***.

In base alle risultanze dei pubblici registri immobiliari, risulta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario della signora *** DATO OSCURATO *** nata a Desio il 3 settembre 1935, a rogito Dott.ssa Irma SASSO, notaio in Opera, in data 2 ottobre 2020, repertorio numero 280/247, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 9 ottobre 2020, repertorio numero 110898/70258, senza indicazione catastale degli immobili.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 25/07/1979 a firma del dottor Sergio BARENGHI Notaio in Sesto San Giovanni, ai nn. 27065 di repertorio, trascritto il 22/08/1979 a Milano 2 ai nn. 46315/38353.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà con riserva del diritto di abitazione a favore della donante *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di donazione del 03/04/2012 a firma del Dott. Cosimo DI DOMENICO Notaio in Sesto San Giovanni ai nn. 44843/27294 di repertorio, trascritto il 05/04/2012 a Milano 2 ai nn. 35538/24107.

Nota in rettifica trascritta a Milano 2 il 28/05/2012 ai numeri 53737/36547.

Si dà atto che in seguito al decesso della signora *** DATO OSCURATO *** , avvenuto in data 26 novembre 2017 il diritto di abitazione si è estinto, pertanto il signor *** DATO OSCURATO *** è divenuto unico proprietario degli immobili sopra descritti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **95/1949**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per la costruzione di casa popolare, presentata il 23/05/1949 con il n. 15039/954 di protocollo, autorizzazione di abitabilità del 14/04/1951. La pratica è relativa allo stabile in cui ricade l'appartamento.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **3992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per la costruzione di box in lamiera, presentata il 23/12/1986 con il n. 93130/7863 di protocollo, rilasciata il 25/05/1987 con il n. 93130/7863 di protocollo. Il condono è relativo al Box.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Variante Generale al PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del 6 aprile 2022 e pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) serie Avvisi e concorsi n. 14,

L'immobile ricade in zona Tessuto Indifferenziato - TI (art. 30, NTA).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

IF: 0,70 mq/mq

IC: 40%

ROS: 60%

DS: 5,00 m

DC: non inferiore a 5,00 m

DPF: non inferiore a 10 m

H edificio_ inferiore a 25 m

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita

risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonchè di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli elaborati grafici relativi al box mostrano un manufatto con altezza inferiore a quanto in fatto e larghezza e profondità maggiori. Tale difformità verrà valorizzato tramite una decurtazione percentuale omnicomprensiva applicata al valore di mercato del bene. Le planimetrie di abitazione e cantina in atti non sono quotate. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01 e s.m.i.).

L'aggiudicatario, nel partecipare all'asta, si assume i rischi derivanti qualora tale importo non fosse soddisfacente ad emendare le difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'attuale intestazione catastale non è corretta, non è stata effettuata voltura a seguito dell'accettazione di eredità.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli impianti non sono conformi alla normativa attuale, dovrebbero essere adeguati e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. Il contatore gas dovrà essere spostato all'esterno dell'immobile. Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIALE GIACOMO MATTEOTTI 325

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO SAN GIOVANNI Viale Giacomo Matteotti 325 , della superficie commerciale di circa **60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO *** ***)

Appartamento sito al piano primo e composto da 4 vani catastali e nello specifico ingresso, bagno, cucina da cui si accede al balcone con affaccio sul cortile interno; oltre due ampi locali ad uso soggiorno e camera. Completa la proprietà cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza catastale interna di 3,00 m al P1 - 2,60 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 10 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO MATTEOTTI n. 325 Scala D Interno 6, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 26/11/2017 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI ABITAZIONE - BONSANTE BRIGIDA Voltura n. 45610.1/2025 - Pratica n. MI0252215 in atti dal 03/04/2025

Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo dell'appartamento al piano primo: vano scala comune e appartamento di terzi, affaccio su via Matteotti, appartamento di terzi, affaccio su area comune; della cantina al piano seminterrato: cantina di terzi, terrapieno, cantina di terzi, corridoio comune da cui si accede; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato, la costruzione risale al 1951.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Linate 17 km - Malpensa 55 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante Sesto 1 maggio - 950 metri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Sesto 1 maggio stazione - 950 metri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante A4 uscita Cinisello Balsamo - 2,2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Tangenziale Est Milano - 3,5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Autobus locali 200 metri	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE NON PRESENTE

Delle Componenti Edilizie:

<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in misto alluminio-legno. in parte divelte	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	---------	---------------------

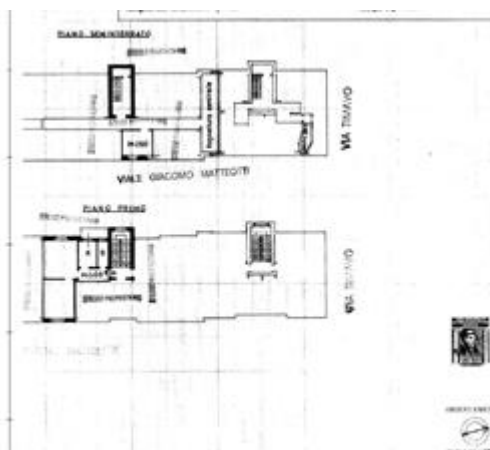


CONSISTENZA:

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 P1	57,00	x	100 %	=	57,00
Balcone P1	4,00	x	30 %	=	1,20
Cantina PS1	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	73,00				61,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117320945/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P3 stesso edificio - ristrutturato

Indirizzo: viale Matteotti 325

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 5

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 2.333,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 157.500,00 pari a 2.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/121252742/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P4

Indirizzo: via Sicilia 53

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 228.000,00 pari a 2.682,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 205.200,00 pari a 2.414,12 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117916067/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento PT

Indirizzo: via Corridoni

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie: 5

Prezzo richiesto: 147.000,00 pari a 2.534,48 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 132.300,00 pari a 2.281,03 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115133207/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1 con balcone e cantina

Indirizzo: via L. Da Vinci

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 295.000,00 pari a 2.809,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 265.500,00 pari a 2.528,57 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	157.500,00	205.200,00	132.300,00	265.500,00
Consistenza	61,20	75,00	85,00	58,00	105,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	2.333,33	2.682,35	2.534,48	2.809,52
Stato manutentivo, affaccio, piano di ubicazione	2,00	8,00	6,00	5,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00

Stato manutentivo, affaccio, piano di ubicazione	5 %	7.875,00	10.260,00	6.615,00	13.275,00
--	-----	----------	-----------	----------	-----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	157.500,00	205.200,00	132.300,00	265.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-28.980,00	-49.980,00	6.720,00	-91.980,00
Stato manutentivo, affaccio, piano di ubicazione	-47.250,00	-41.040,00	-19.845,00	-39.825,00
Prezzo corretto	81.270,00	114.180,00	119.175,00	133.695,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **112.080,00**

Divergenza: 39,21% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari. Gli equilibri geopolitici mondiali non sono stabili.*

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori

informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,20 x 1.831,37 = **112.079,84**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 112.079,84**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 112.079,84**

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIALE GIACOMO MATTEOTTI 325

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SESTO SAN GIOVANNI Viale Giacomo Matteotti 325, della superficie commerciale di circa **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Box auto al piano terra, sito in corpo staccato rispetto alla residenza. Il bene è accessibile tramite passo carrabile su via Matteotti che conduce al cortile comune, in cui si trova la "stecca" dei box auto, dove è inserita l'unità oggetto di perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza catastale interna di 2,00 m al PT. Identificazione catastale:

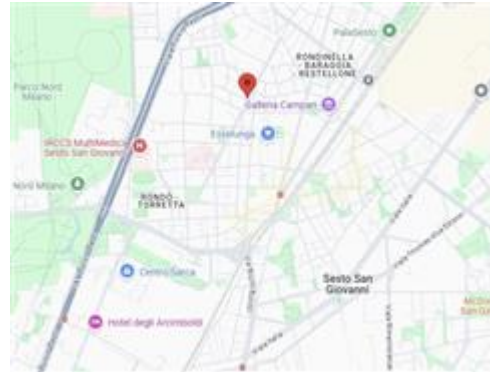
- foglio 16 particella 149 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 66,93 Euro, Dati di superficie: Totale: 133 m2, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO MATTEOTTI n. 325, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 26/11/2017 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI ABITAZIONE - BONSANTE BRIGIDA Voltura n. 45610.1/2025 - Pratica n. MI0252215 in atti dal 03/04/2025
Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo: autorimessa di terzi, cortile comune, autorimessa di terzi, altra proprietà; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università
- negozi al dettaglio
- centro commerciale
- municipio
- verde attrezzato



supermercato

buono

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Linate 17 km -
Malpensa 55 km

buono

metropolitana distante Sesto 1 maggio - 950 metri
ferrovia distante Sesto 1 maggio stazione - 950
metri

al di sopra della media

buono

tangenziale distante A4 uscita Cinisello Balsamo -
2,2 km

buono

tangenziale distante Tangenziale Est Milano - 3,5
km

al di sopra della media

autobus distante Autobus locali 200 metri

ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE NON NECESSARIO

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: claire manuale realizzati in ferro

mediocre

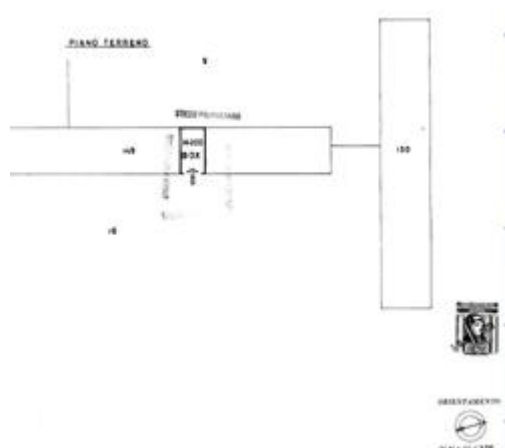


CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto PT	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102639686/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: viale Matteotti

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 13.500,00 pari a 1.038,46 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117924743/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: via Damiano Chiesa

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 1.538,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 18.000,00 pari a 1.384,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/116128767/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: via Fratelli Casiraghi

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 13.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 11.700,00 pari a 1.063,64 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	13.500,00	18.000,00	11.700,00
Consistenza	13,00	13,00	13,00	11,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.153,85	1.538,46	1.181,82
Spazio di manovra, piano di ubicazione, altezza interna	4,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.038,46	1.038,46	1.038,46
Spazio di manovra, piano di ubicazione, altezza interna	5 %	675,00	900,00	585,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		13.500,00	18.000,00	11.700,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		0,00	0,00	2.076,92
Spazio di manovra, piano di ubicazione, altezza interna		-675,00	-1.800,00	-1.170,00
Prezzo corretto		12.825,00	16.200,00	12.606,92

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **13.877,31**
 Divergenza: 22,18% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nel settembre 2023 è cominciato il conflitto tra Israele e Palestina; i tassi applicati dal settore bancario sui finanziamenti continua ascesa e le difficoltà di accesso al credito possono avere un impatto significativo sul mercato delle transazioni immobiliari. Gli equilibri geopolitici mondiali non sono stabili.*

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.067,49 = **13.877,37**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.877,37**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.877,37**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati,

indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione ^[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli "asking price".

[1] International Valuation Standards IVS

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: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori., ed inoltre: online.

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	61,20	0,00	112.079,84	112.079,84
B	box singolo	13,00	0,00	13.877,37	13.877,37
				125.957,21 €	125.957,21 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
-------------	---------

assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà	-10%	-12.595,72
		12.595,72 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.361,49**

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: **€. 3.361,49**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.000,00**

data 29/07/2025

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Ferrara