

Tribunale di Milano
Sezione Fallimentare
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

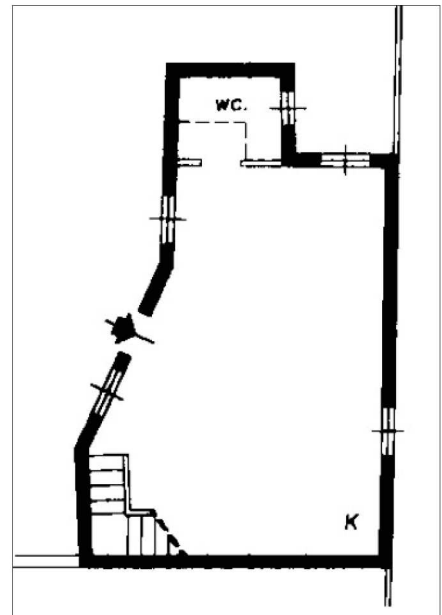
RG 10/2026

Giudice Delegato: **Dott. Lorenzo Lentini**

Curatore: **Dott. Luca Filippo Beccalli**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Sesto San Giovanni (MI) via Muggiasca, 1



INDICE SINTETICO

Diritto e quote: **PIENA PROPRIETA' PER 1/1**

Dati Catastali

Appartamento con cantina

Bene in Sesto san Giovanni (MI) - Via Muggiasca n. 1 Piano T-S1

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **5**, particella **259**, subalterno –

Stato occupativo

Libero alla vendita

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero:

€ 51.950,00

LOTTO UNICO**(Abitazione indipendente)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI****1.1. Descrizione dei beni****ABITAZIONE INDIPENDENTE**

Unità immobiliare sita in Sesto San Giovanni (MI) - via Muggiasca n. 1 consistente in appartamento a piano terreno e vano di cantina a piano interrato. L'unità è composta da: stato autorizzato: monolocale open-space e bagno a piano terreno con annessa cantina collegata tramite scala interna a piano interrato*.

stato rilevato: soggiorno con cucina a vista, camera e bagno a piano terreno con annessa cantina collegata tramite scala interna a piano interrato.

* Della regolarità edilizia del vano di cantina si dirà meglio al paragrafo 7 che segue.

1.2. Quota e tipologia del diritto

La stima riguarda la piena proprietà per 1/1 del bene.

In forza di atto di compravendita in Notar Picciolo Santa in Milano in data 19/10/2007 e trascritto a Milano 2 il 25/10/2007 al n. 84388 di registro particolare (vedi **all. 8**), la società BY Immobiliare diveniva proprietaria del bene (fra maggiore consistenza).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di SESTO SAN GIOVANNI (MI) come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

ABITAZIONE INDIPENDENTE**Intestato:**

BY IMMOBILIARE S.R.L. con sede in MILANO 04149690960 Proprietà per 7000/7000

dati identificativi: foglio **5**, particella **259**, subalterno -

dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 2,5 vani; Superficie catastale: Totale: 58 m², totale escluse aree scoperte: 58 m²; rendita € 193,67

indirizzo: VIA MUGGIASCA n. 1 Piano T- S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

da Nord in senso orario: cortile mapp. 101, mapp. 196, mapp. 145, cortile mapp 101.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di SESTO SAN GIOVANNI

Fascia/zona: Periferica/ PELUCCA

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Linee BUS ATM a circa 100m; Fermata metropolitana MM1 a circa 2,7km; Stazione ferroviaria di Sesto San Giovanni: a circa 2,7km;

Principali collegamenti viabilistici: Tangenziale Nord A52 a circa 1 km, nelle immediate vicinanze dell'abitazione.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto consta in un piccolo fabbricato indipendente posto all'interno del cortile di un condominio di più ampie dimensioni affacciatesi sul cortile comune. Il fabbricato oggetto della presente è costituito di un solo piano fuori terra e di un piccolo vano al piano interrato dello stesso. La costruzione risale al 1993, sulla base di quanto dichiarato nella pratica edilizia consultata.

L'accesso all'appartamento avviene da ingresso carraio e pedonale su via Muggiasca identificato dal numero 1. Da qui, attraverso il cortile comune, si accede alla porta di ingresso all'appartamento.

- struttura: non conosciuta;
- facciate: rivestimento con intonaco e tinteggiatura;
- copertura: di tipo piano;
- accesso: cancelli carraio e pedonale in metallo;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 4 pianta appartamento e 5 rilievo fotografico)

ABITAZIONE INDIPENDENTE

Unità immobiliare sita in Sesto San Giovanni (MI) - via Muggiasca n. 1 accessibile dal cortile condominiale, consistente in appartamento a piano terreno con cantina posta a piano interrato.

Composta da:

stato autorizzato: monolocale open-space e bagno a piano terreno con annessa cantina collegata tramite scala interna a piano interrato*.

stato rilevato: soggiorno con cucina a vista, camera e bagno a piano terreno con annessa cantina collegata tramite scala interna a piano interrato.

* Della regolarità edilizia del vano di cantina si dirà meglio al paragrafo 7 che segue.

- esposizione: triplo affaccio a nord, est e ovest;
- porta di accesso: blindata a battente;
- infissi esterni: legno con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- porte interne: in legno scorrevoli o soffietto in plastica;
- pareti: normalmente tinteggiate; rivestimento in ceramica in bagno;

- plafoni: normalmente tinteggiati; si rilevano gli evidenti **segni di infiltrazioni provenienti dalla copertura**, con esfoliazione della pittura, efflorescenze e macchie.
- pavimenti: ceramico;
- impianto citofonico: non rilevabile;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo; alla data del sopralluogo **si rilevava la presenza di radiatori, ma non di una caldaia. Si constatava che la camera era riscaldata da un apparecchio (stufa) dall'aspetto "artigianale" o manomesso.**
- acqua calda sanitaria: non rilevabile;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet, doccia;
- altezza dei locali: 2,70 m circa;
- condizioni generali: scarse. Si ribadisce che sul soffitto sono presenti fenomeni di distacco della pittura a seguito di infiltrazioni, e che gli impianti di riscaldamento e acqua calda sanitaria non sono idonei.

2.4 Certificazioni energetiche

Lo scrivente ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico regionale: non risultano APE o ACE registrati relativi all'immobile in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

In merito alla pertinenza del CIS, si precisa che questo è previsto dalla normativa solo in riferimento al Comune di Milano. L'edificio in oggetto si trova nel Comune di Sesto San Giovanni.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto alla presenza del Curatore fallimentare.

I luoghi venivano mostrati da un terzo, che aveva la disponibilità delle chiavi e occupava l'unità immobiliare senza titolo.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

Non risultano.

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott. Rocco Mancuso, redatto in data 29/08/2016 (**all. 7**), nel titolo di provenienza (**all. 8**) forniti dalla procedura, e quanto emerso dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

BY IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Milano, c.f. 04149690960 in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Picciolo Santa in Milano del 19.10.2007 trascritto a Milano 2 con Nota di trascrizione Registro generale n. 160177 Registro particolare n. 84388 Presentazione n. 620 del 25/10/2007 dalla ditta [REDACTED]

4.2 Precedenti proprietà

- Al ventennio l'immobile in oggetto era intestato alla ditta [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- In base a **nota di variazione per demolizione** numero 347904.1/1999 in atti dal 10 Marzo 1999 **l'originaria particella 101 / 701 del foglio 5 viene soppressa per dare origine alla nuova particella 259**, la quale, in base ad ulteriore nota di classamento numero 322704.1/2014 in atti dal 25/12/2014 risulta regolarmente accatastata e cassata;
- **In morte di** [REDACTED] viene presentata presso l'Ufficio del Registro di Monza il 14.10.2000 successione den.29 vol.500 e trascritta in ritardo il 29.09.2003 al n. 85602 del registro particolare. Per effetto di tale successione la quota di 327/1000 di proprietà del de cuius dell'immobile in oggetto, **passa alla ditta** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 654/21000 cadauno della piena proprietà;
- **In morte di** [REDACTED] viene presentata presso l'Ufficio del Registro di Monza il 06.03.2001 successione den.53 voi.510 e trascritta in ritardo il 10.03.2003 al n. 25690 del registro particolare. Per effetto di tale successione la quota di 763/1750 di proprietà della de cuius dell'immobile in oggetto, **passa alla ditta** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 763/12250 cadauno della piena proprietà (1/25);
- In virtù di atto a rogito Notar Picciolo del 19.10.2007 si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex conservatoria) di Milano 2 il 25.10.2007 al n. 84389 del registro particolare **dell'accettazione tacita di eredità di** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- In virtù di accettazione atto a rogito Notar Picciolo del 19.10.2007 si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex conservatoria) di Milano 2 il 25.10.2007 al n. 84390 del registro particolare **dell'accettazione tacita di eredità di** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- In morte di **DI MARCO Assunta** avvenuta il 03.10.2000 viene presentata presso l'Ufficio del Registro di Monza il 06.03.2001 successione den.53 voi.510/1 e trascritta in ritardo il 05.11.2008 al n. 108191 del registro particolare. Per effetto di tale successione la quota di 763/1750 (109/250) di proprietà della de cuius dell'immobile in oggetto, **passa alla ditta** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 763/12250 cadauno della

piena proprietà;

- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Di Domenico del 10.10.2002 trascritto a Milano 2 il 15.10.2002 al n. 74042 del registro particolare **i diritti di proprietà di** [REDACTED]
dell'immobile oggetto, **passano a** [REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott. Rocco Mancuso, redatto in data 29/08/2016 (**all. 7**), nel titolo di provenienza (**all. 8**) forniti dalla procedura, e quanto emerso dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Trascrizione del 13/02/2026 - Registro Particolare 12392 Registro Generale 18012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 14 del 15/01/2026 atto giudiziario - **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

- **Misure Penali**

Nessuna che risulti trascritta

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna che risulti trascritta.

- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna che risulti trascritta.

L'abitazione ha accesso dal cortile condominiale del fabbricato insistente sul mappale 101. Qualora il regolamento di condominio avesse natura contrattuale, l'acquisto del bene implica l'accettazione del regolamento stesso.

Si intendono inoltre qui integralmente richiamati i vincoli, divieti e servitù menzionati nell'atto di provenienza (**all. 8** alla presente) in particolare relativamente alla servitù di passo a favore della proprietà Borsotto-Facchinetti o aventi causa relativamente al terreno destinato a cortile comune.

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 25/10/2007 al numero particolare 42245 per € 1.920.000,00 di cui 960.000,00 per sorte capitale della durata di anni 20.

A favore: INTESA SANPAOLO SPA sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158;

Contro: BY IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Milano c.f. 04149690960

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 22/06/2016 al numero particolare 45089

A favore: INTESA SANPAOLO SPA sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158;

Contro: BY IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Milano c.f. 04149690960

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 9**) e rispetto alla relazione notarile prodotta dalla procedura (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami, ad eccezione della sentenza di apertura di liquidazione giudiziale.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il condominio di cui fa parte la u.i. oggetto della presente è amministrato dallo Studio Marco Barzetti con sede in Sesto San Giovanni (Mi) Viale Marelli 14. Il sottoscritto ha inviato richiesta delle informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. Lo Studio Amministrativo trasmetteva la documentazione che si allega (**all. 11 consuntivo 2025 e preventivo 2026**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile:

Millesimi di proprietà comuni: 60,9700

Millesimi spese generali: -

Millesimi acqua potabile: 50,0000

6.1 Spese di gestione condominio

- importo spese fisse annuali: €530 circa

- spese maturate nella gestione 2025: 564,88 €

- spese gestione corrente preventivate 2026: 289,61 €

- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: 2.387,83 €

- cause in corso: n.d.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'unità immobiliare per eventuali spese condominiali insolute 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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Sesto San Giovanni come "Tessuto per Attività Economiche - TAE (art. 32, NTA)".

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10):

L'atto di provenienza riporta che l'immobile è stato edificato in assenza di titolo e che è stata chiesta al comune di Sesto San Giovanni concessione edilizia in sanatoria, rilasciata in data 18/01/1996 n. 5548 prot. Gen. 29840 e prot. Sez. 2916.

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Sesto San Giovanni la visura dei fascicoli edilizi relativi all'immobile, ed ha estratto copia di:

- **Concessione Edilizia in sanatoria** n. 5548 del 238/01/1996
- **Concessione Edilizia** n. 16 del 01/06/2000

7.2 Conformità edilizia:

La distribuzione interna rilevata alla data del sopralluogo non corrisponde a quanto riportato nella Concessione Edilizia in sanatoria del 1996, né nella concessione edilizia n. 16/2000.

In particolare, rispetto a quest'ultima si rileva:

- Assenza di antibagno
- Tamponamento della finestra rivolta a Nord nella zona cottura
- Presenza di parete in vetrocemento in luogo di una vera e propria finestra nella zona "camera"
- Delimitazione di un locale "camera" non rappresentato nelle planimetrie depositate in Comune.

Oltre a tutto quanto sopra, si rileva che la Concessione del 2000, per formazione dell'antibagno, delle aperture finestrate e della cantina interrata, prevedeva le seguenti "avvertenze e prescrizioni":
PRIMA DELL'INIZIO LAVORI:

- il progetto dovrà essere firmato da un costruttore e dal direttore dei lavori all'uopo abilitati;
- dovranno essere depositati:

1. denuncia delle opere in C.A. o a struttura metallica ai sensi della legge 05/11/1971 n 1086;
2. progetto dell'impianto e dell'isolamento termico ai sensi della legge 09/01/1991 n 10 e del Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. n 412 del 26/08/1993;
3. i progetti degli impianti redatti in conformità alla legge 05/06/1990 n. 46;
4. copia della notifica preliminare all'A.S.L. 3 Monza presidio di Sesto San Giovanni ai sensi del D.Lgs. 494/96
5. comunicazione del nominativo del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori.

Il sottoscritto ha espressamente richiesto al competente ufficio informazioni in merito. **La documentazione integrativa non risulta depositata nel fascicolo della pratica edilizia. Ugualmente non risultano depositate inizio e fine lavori e domanda di agibilità finale.**

Chiaramente, la Concessione datata 2000 è ampiamente scaduta.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare nuova pratica edilizia in sanatoria, corredata di tutta la documentazione necessaria e previa verifica della rispondenza ai regolamenti igienico-edilizi. In particolare, è necessario che venga realizzato un antibagno, e che vengano ripristinate le aperture ai fini del rispetto dei rapporti aero-illuminanti.

Dei costi di tutto quanto sopra si terrà conto nella valutazione del bene.

7.3 Conformità catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto rilevato si sono riscontrate le difformità sopra descritte rispetto a distribuzione interna e modifica delle aperture.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario presentare planimetria catastale aggiornata all'esito della presentazione della pratica in sanatoria di cui al punto precedente. Dei relativi costi si terrà conto nella stima del valore del bene riportata al paragrafo 9 che segue.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Appartamento con cantina

APPARTAMENTO CON CANTINA				
Locale	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
PIANO INTERRATO				
Cantina	12,1	0,50	6,1	Discrete
PIANO TERRA				
Abitazione	53,1	1,0	53,1	Scarse
TOTALE			59,1	

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino 2 del 2025

Comune: Sesto san Giovanni

Fascia/zona: Periferica/ Zona: CASCINA GATTI PELUCCA

quotazioni di abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale: da 1.600 €/mq. a 1.900 €/mq

- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 2 del 2025
Fascia/zona: Periferica/ Zona: PELUCCA
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare - Valore di compravendita prezzo min. 1.400,00 €/m² prezzo max. 1.700,00 €/m²
- Compravendite reperite

Atto di vendita Repertorio n. 51923 Raccolta n. 25946 in data 24 giugno 2025 notaio dott.ssa Simona Guadagno; in Comune di Sesto San Giovanni, Via Adda n. 5: appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da due locali, servizi e balcone, con annesso vano ad uso cantina posto al piano cantinato – consistenza 68mq fabbricato 1976 non ristrutturata – prezzo indicato 135.000€

Atto di vendita Repertorio n. 6090 Raccolta n. 4415 in data 20 febbraio 2026 notaio dott.ssa Margherita Mussi; in Comune di Sesto San Giovanni, Via Tevere n. 31: appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da due locali e servizio, con annessa cantina al piano interrato – consistenza 43mq ristrutturata nel 2008 – prezzo indicato 115.000€

- Prezzi richiesti



Bilocale via Cadore, Pelucca - Villaggio Falck, Sesto San Giovanni
Sesto San Giovanni • Via Cadore

€ 155.000

2 locali 60 m² 1 bagno
Piano 1 No Ascensore Balcone

Appartamento ristrutturato



Bilocale via Tommaso Campanella 16, Pelucca - Villaggio Falck, Sesto San Giovanni
Sesto San Giovanni • Via Tommaso Campanella, 16

€ 89.000

2 locali 45 m² 1 bagno
Piano 2 No Ascensore

Appartamento in buono stato manutentivo

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha consultato il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene, valutato come libero, si stima in: €75.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	59,1	€ 1.268,61	€ 75.000,00
			Totale	€ 75.000,00

Totale LOTTO UNICO € 75.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta il bene nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà € 75.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 3.750,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - pratica in sanatoria ed aggiornamento catastale. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili. In particolare, sarà necessario procedere con le verifiche strutturali e redazione di relazione di calcolo da parte di strutturista per quanto riguarda la cantina, e la presentazione di una pratica in sanatoria. -€ 9.800,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: adeguamento, verifica e dichiarazioni di conformità impianti (compresa installazione di idoneo generatore di calore e acqua calda sanitaria); formazione di antibagno, modifica della distribuzione interna per rispondere ai vigenti regolamenti igienico-edilizi; verifica della tenuta delle impermeabilizzazioni e eventuali ripristini. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dell'impresa a cui ci si rivolge, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili -€ 9.500,00

€ 51.950,00

Valore di stima dell'intero bene al netto delle decurtazioni - LIBERO	€ 51.950,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare era occupata da un terzo, che occupava l'unità immobiliare senza titolo.

Si stima per completezza l'indennità di occupazione come segue:

Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Listino 2 del 2025

Comune: Sesto san Giovanni

Fascia/zona: Periferica/ Zona: CASCINA GATTI PELUCCA

quotazioni di abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale: da 6,5 €/mq mese a 7,5 €/mq mese

- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi

Listino 2 del 2025

Fascia/zona: Periferica/ Zona: PELUCCA

Mono-bilocali – canone mensile min. 400,00 € max. 500,00 €

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha consultato il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano

Il più probabile valore dell'indennità di occupazione del bene, nello stato di fatto in cui si trova, si stima in: €320,00/mese.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Con ossequio.

Settala 10 giugno 2026

L'Esperto Nominato

arch. Alessandra Mariino

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale
- all. 3.** visura storica catastale
- all. 4.** pianta da rilievo metrico
- all. 5.** rilievo fotografico

- all. 6.** comunicazione Agenzia delle Entrate in merito a contratti
- all. 7.** certificato notarile
- all. 8.** titolo di provenienza
- all. 9.** aggiornamento ispezioni ipotecarie
- all. 10.** estratto copie atti di fabbrica consultati
- all. 11.** comunicazione dell'Amministrazione condominiale
- all. 12.** copia privacy della perizia