



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

207/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Avv. Alberto Brenzone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Rosario Bellone

CF:BLRSR80P09C351O

con studio in LISSONE (MB) VIA SOLFERINO 24

telefono: 0392623966

email: geom.rbellone@gmail.com

PEC: rosario.bellone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 207/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **sottotetto non abitabile** a SESTO SAN GIOVANNI Via Gioacchino Rossini 14, quartiere Pelucca, della superficie commerciale di **18,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sottotetto non abitabile, nello stato di rustico, con porzione di copertura da ultimare e tavolati divisorii da realizzare.

La superficie complessiva è pari a mq.120, quella utile (h.imposta 150 - h. colmo 2,20) è di circa 23 mq.

A miglior descrizione valgono le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 117 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 22, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 14 SESTO SAN GIOVANNI, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): dapprima sottostante area al sub.33 per tre lati indi ragione di terzi al sub.706, enti comuni al sub.708. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.750,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.750,00
Data di conclusione della relazione:	17/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale**, stipulata il 18/02/2024 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 2615 di repertorio, iscritta il 27/03/2024 a Milano 2^a ai nn. 39326/6584, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 232.141,15.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 e 2.

Si segnalano le seguenti ipoteche volontarie per le quali, relativamente ai subalterni 707 e 710 della particella 117, non si rintracciano svincoli ipotecari a margine:

1) ISCRIZIONE NN.22756/5133 in data 16.02.2006 - volontaria

A favore : *** DATO OSCURATO ***

A carico : *** DATO OSCURATO ***

Titolo : Concessione a garanzia di mutuo concesso con atto del notaio Piero Marin di Milano del 25.01.2006 rep.io 2626/1272 durata anni 20

Somma capitale: Euro 5.800.000,00

Somma iscritta: Euro 8.700.000,00

Grava gli originari terreni n.37 di are 27.90 e n.38 di are 25.00

2) ISCRIZIONE NN.165418/32932 in data 31.10.2008 - volontaria

A favore : *** DATO OSCURATO ***

A carico : *** DATO OSCURATO ***

Titolo : Concessione a garanzia di mutuo concesso con atto del notaio Piero Marin di Milano del 21.10.2008 rep.io 8108/3203 durata anni 20

Somma capitale: Euro 1.800.000,00

Somma iscritta: Euro 3.150.000,00

Grava gli originari terreni n.37 di are 27.90 e n.38 di are 25.00

- **Si precisa altresì che le suddette ipoteche nella compravendita** per atto del notaio Monica Barsotti di Milano del **9 gennaio 2015, repertorio n° 137168**, raccolta n° 12691, ivi registrato e **trascritto** a Milano 2 il **16 gennaio 2015 ai nn.3501/2448**, sopra citato, **sono state dichiarate entrambe cancellate** dagli immobili in oggetto **in sede di frazionamento con atto in data 27 maggio 2009, repertorio n° 9186**, raccolta n° 3869 notaio Piero Marin, registrato a Milano 6 il 25 giugno 2009 al n.15512 serie 1T e annotato in data 20 luglio 2009 al n.16966 e n.16967 reg. part. presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari si allega titolo telematico.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2024 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello Milano ai nn. 8254 di

repertorio, trascritta il 07/05/2024 a Milano 2^a ai nn. 58806/42389, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a Lotto 1 e 2.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Come dichiarato dall'Amministratore pro-tempore, le unità immobiliari, pur facendo parte integrante del condominio, non sono attualmente incluse nelle tabelle millesimali di proprietà. Di conseguenza, non partecipano alla ripartizione delle spese condominiali, né ordinarie né straordinarie.

Tale omissione configura un errore materiale originario, in quanto le unità erano già esistenti al momento della redazione delle tabelle oggi in uso.

Pertanto, si ritiene necessario procedere con la rettifica delle tabelle millesimali, secondo quanto previsto dall'art. 69, comma 1, n. 1 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, che consente la modifica in caso di errori.

La rettifica potrà essere approvata dall'assemblea condominiale con le maggioranze previste dall'art. 1136, comma 2, c.c., ovvero con la maggioranza degli intervenuti e almeno 500 millesimi complessivi, oppure, in mancanza di accordo, potrà essere richiesta per via giudiziale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che:

- i sub.ni 707 e 710 trattasi di unità afferenti edificate in sovra elevazione (pratica n.MI0975235 in atti dal 21.10.2009 e pratica n.MI0527153 in atti dal 21.10.2014);
- il fabbricato distinto con il mappale n.117 ente urbano di are 51.70 deriva dal frazionamento e soppressione del mappale n.38 di are 52.90 derivante a sua volta dalla fusione del mappale n.38 di originarie are 25.00 con il mappale n.37 di are 27.90 (già di originarie are 28.00).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** in forza di atto di **compravendita** stipulato in data 9.01.2025 rep.137168 notaio Barsotti Monica, sede in Milano, trascritto a Milano 2^a in data 16/01/2015 reg.part.2448.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il mappale n.38 di originarie are 25.00 nel ventennio era di proprietà della *** DATO OSCURATO *** 6 in forza delle seguenti provenienze:

- **successione** legittima in morte di *** DATO OSCURATO *** e deceduto il 16.06.1970 apertasi in favore del coniuge *** DATO OSCURATO *** , per usufrutto uxorio e dei figli *** DATO OSCURATO *** per la proprietà denuncia di successione trascritta a Milano 3 in data 23.11.1970 ai nn.72171/54692 cui ha fatto seguito **accettazione tacita di eredità** trascritta a Milano 2 il 04.02.2021

ai nn.13859/9280;

- **successione** legittima di *** DATO OSCURATO *** e deceduto il 05.04.1986 apertasi in favore dei fratelli *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno denuncia di successione trascritta a Milano 2 il 10.04.1989 ai nn.29853/22095 cui ha fatto seguito **accettazione tacita di eredità** trascritta ivi il 04.02.2021 ai nn.13860/9281.

Si precisa che *** DATO OSCURATO *** :

- ha rinunciato all'eredità del predetto figlio con atto del notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese del 10.07.1986, rep.io n.98207/1908, registrato a Monza il 24.07.1986 al n.9637,

- è deceduta in data 19.08.1993 riunendosi così l'usufrutto alla nuda proprietà;

Dati desunti dalla nota di trascrizione nn.21922/11034 del 15.02.2006

- **successione** testamentaria di *** DATO OSCURATO *** e deceduto il 02.07.1999 apertasi in favore della sorella *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 testamento trascritto a Milano 2 il 05.09.2000 ai nn.83826/57014 e denuncia di successione trascritta in data 15.10.2008 ai nn.153525/98082 seguita da **accettazione tacita di eredità** trascritta il 04.02.2021 ai nn.13861/9282.

Il mappale n.37 di originarie are 28.00 nel ventennio era di proprietà di *** DATO OSCURATO *** , per l'usufrutto uxorio e dei sig.ri *** DATO OSCURATO *** , per la proprietà in forza della **successione** legittima in morte di Credaro Luigi nato il 22.09.1903 e deceduto il 15.03.1968 denuncia di successione trascritta a Milano 3 in data 05.11.1968 ai nn.65150/48323 seguita da **accettazione tacita di eredità** trascritta a Milano 2 il 04.02.2021 ai nn.13862/9283.

- Si precisa che *** DATO OSCURATO *** è deceduta il 09.03.1987 riunendosi così l'usufrutto alla nuda proprietà;

Dati desunti dalla nota di trasrizione nn.22754/11437 del 16.02.2006.

La sig.ra *** DATO OSCURATO *** è deceduta il 21.11.2004 lasciando la propria quota pari a 1/5 in forza di legge alla figlia *** DATO OSCURATO *** rinunciato all'eredità come da verbale del 11.03.2005 succ. 99/05/NC 250/05 cron. 1601 rep.io 1697 del Tribunale di Monza denuncia di **successione** trascritta a Milano 2 il 21.10.2008 ai nn.158401/101929 seguita da **accettazione tacita di eredità** trascritta ivi in data 16.02.2006 ai nn.22755/11438.

Con **compravendita** trascritta in data 15.02.2006 ai nn.21922/11034 *** DATO OSCURATO *** ha venduto alla società " *** DATO OSCURATO *** la piena proprietà del mappale n.38 di are 25.00 distinto al Fg.1 del Catasto Terreni.

Con **compravendita** trascritta in data 16.02.2006 ai nn.22754/11437 *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/5 ciascuno, hanno venduto alla Società " *** DATO OSCURATO *** la piena proprietà del mappale distinto al Fg.1 n.37 di are 27.90 del Catasto Terreni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere stato costruito in forza dei seguenti Provvedimenti Edilizi rilasciati dal Comune di Sesto San Giovanni.

- Permesso di Costruire n.208-2005 prot.107192 rilasciata all' *** DATO OSCURATO *** in data 19.12.2005 avente per oggetto la costruzione di due palazzina con box pertinenziali;

- Permesso di Costruire in Variante richiesto il 08.08.2008 prot.69088 per modifiche consistenti nell'ampliamento del piano interrato e rettifiche tramezzature, rilasciato in data 20.05.2009 prot.sez.1707;

- Denuncia di Inizio Attività presentata il 01.06.2009 prot.46589 avente per oggetto modifiche dei tavolati interni e frazionamento di unità immobiliari;

- Denuncia di Inizio Attività presentata il 29.10.2009 prot.88471 avente per oggetto modifiche al piano cantina, creazione di nuovi box al piano interrato, fusione delle unità 21 e 22, spostamento locale immondizia;

Entrambe le palazzine sono in possesso del Certificato di Agibilità rilasciato in data 12.11.2009 prot.89313 (Palazzina A) ed in data 16.07.2009 prot.55889 (Palazzina B)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal raffronto tra lo stato di fatto e le Pratiche Edilizie visionate si rileva una difformità consistente nella mancata rappresentazione del piano sottotetto nelle Pratiche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Il costo per la regolarizzazione viene stimato mediante un abbattimento in percentuale in sede di stima

Tempi necessari per la regolarizzazione: entro 120gg dal Decreto di Trasferimento

Questa situazione è riferita solamente a piano sottotetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA GIOACCHINO ROSSINI 14, QUARTIERE
PELUCCA

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a SESTO SAN GIOVANNI Via Gioacchino Rossini 14, quartiere Pelucca, della superficie commerciale di **18,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sottotetto non abitabile, nello stato di rustico, con porzione di copertura da ultimare e tavolati divisorii da realizzare.

La superficie complessiva è pari a mq.120, quella utile (h.imposta 150 - h. colmo 2,20) è di circa 23 mq.

A miglior descrizione valgono le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 117 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 22, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 14 SESTO SAN GIOVANNI, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): dapprima sottostante area al sub.33 per tre lati indi ragione di terzi al sub.706, enti comuni al sub.708. Salvo errori e come meglio in fatto.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Sottotetto non abitabile (viene considerata la superficie h.imposta 150-h.colmo 220)	23,00	x	80 %	=	18,40
Totale:	23,00				18,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/11/2020

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 64/2019

Descrizione: appartamento di mq. 13, piano terra soggiorno con angolo cottura, camera, doppi servizi igienici, disimpegno, balcone, giardino; piano interrato vano principale, altro vano, vano servizio igienico. Box singolo di mq. 15, impianti e scala interna da ultimare., 1

Indirizzo: Quartiere Pelucca, Via Gioacchino Rossini, 14 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.068,97 Euro/mq

Valore Ctu: 174.000,00 pari a: 1.200,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 174.000,00 pari a: 1.200,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/11/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 64/2019

Descrizione: box doppio di mq. 25., 10

Indirizzo: Quartiere Pelucca, Via Gioacchino Rossini, 14 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.250,00 pari a 330,00 Euro/mq

Valore Ctu: 14.600,00 pari a: 584,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.000,00 pari a: 440,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/11/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 64/2019

Descrizione: box SINGOLO di mq. 17.

Indirizzo: Quartiere Pelucca, Via Gioacchino Rossini, 14 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.300,00 pari a 370,59 Euro/mq

Valore Ctu: 11.200,00 pari a: 658,82 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 8.400,00 pari a: 494,12 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/02/2022

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 64/2019

Descrizione: box singolo di mq. 16.

Indirizzo: Quartiere Pelucca, Via Gioacchino Rossini, 14 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.251,00 pari a 390,69 Euro/mq

Valore Ctu: 11.200,00 pari a: 700,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 7.000,00 pari a: 437,50 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/11/2020

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 64/2019

Descrizione: box doppio di mq. 16., 13

Indirizzo: Quartiere Pelucca, Via Gioacchino Rossini, 14 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.400,00 pari a 525,00 Euro/mq

Valore Ctu: 11.200,00 pari a: 700,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.200,00 pari a: 700,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/11/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 64/2019

Descrizione: box SINGOLO di mq. 16.

Indirizzo: Quartiere Pelucca, Via Gioacchino Rossini, 14 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.300,00 pari a 393,75 Euro/mq

Valore Ctu: 11.200,00 pari a: 700,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 8.400,00 pari a: 525,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 3

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	6.251,00	6.300,00
Consistenza	18,40	16,00	16,00
Data [mesi]	0	44,00	47,00
Prezzo unitario	-	390,69	393,75

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	0,11	6,77	6,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	390,69	390,69

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Prezzo		6.251,00	6.300,00
Data [mesi]		297,96	320,78
Prezzo unitario		937,65	937,65
Prezzo corretto		7.486,61	7.558,42

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **7.522,52**

Divergenza: 0,95% < **5%**

La valutazione sopra espressa tiene conto dello stato generale dell'unità oggetto di stima.

Il parametro unitario applicato tiene altresì conto delle spese per il completamento della copertura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,40 x 408,83 = **7.522,47**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-22,47

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Definizione dei valori

VALORE DI MERCATO

Secondo gli "International Valuation Standards" il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato 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 una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato

immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

L'attuale valutazione considera il prolungato periodo di crisi del settore immobiliare, seguito da segnali di ripresa non omogenea. La recessione degli ultimi anni, aggravata da incertezze fiscali (es. IMU, TARI, TASI) e dalla restrizione del credito, ha influito significativamente sul settore, aumentando i tempi medi di vendita. Tuttavia, fonti di settore indicano un recupero progressivo, particolarmente visibile nel segmento residenziale.

L'analisi del mercato evidenzia una domanda ancora prudente, un'offerta numerosa, e una generale incertezza economica che limita la dinamicità delle transazioni, in particolare nel settore commerciale e industriale.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- i prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet";
- le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.
- le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare il tempo di assorbimento delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- offerta potenziale
- domanda storica
- offerta attuale

L'offerta potenziale rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La domanda storica evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'offerta attuale riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Riserve, osservazioni e precisazioni

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui

soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;

- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sesto San Giovanni, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, osservatori del mercato immobiliare Immobiliare.it, OMI, Borsinoimmobiliare, ed inoltre: Agenzia delle Entrate

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	sottotetto				
	non	18,40	0,00	7.500,00	7.500,00
	abitabile				
				7.500,00 €	7.500,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Abbattimento dovuto ai previsti costi, oggi non quantificabili, per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate	-50%	-3.750,00
		3.750,00 €

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: **€. 3.750,00**

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: **€. 3.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 207/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **sottotetto non abitabile** a SESTO SAN GIOVANNI Via Gioacchino Rossini 14, quartiere Pelucca, della superficie commerciale di **144,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sottotetto non abitabile, nell stato di rustico, con porzione di copertura da ultimare e tavolati divisorii da realizzare.

La superficie complessiva è pari a mq.460, quella utile (h.imposta 150 - h. colmo 2,50) è di circa 181 mq.

A miglior descrizione valgono le planimetrie in allegato.

Non è stato possibile effettuare riprese fotografiche in assenza di idonea illuminazione.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 117 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 178, classe 4, consistenza 178 mq, rendita 386,10 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 14 SESTO SAN GIOVANNI, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): dapprima sottostante area ai subb.8 e 9, 32, 6, enti comuni al sub.708, area sub.4, 5 e 7. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.520,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.520,00
Data di conclusione della relazione:	17/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale**, stipulata il 18/02/2024 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 2615 di repertorio, iscritta il 27/03/2024 a Milano 2^a ai nn. 39326/6584, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 232.141,15.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 e 2.

Si segnalano le seguenti ipoteche volontarie per le quali, relativamente ai subalterni 707 e 710 della particella 117, non si rintracciano svincoli ipotecari a margine:

1) ISCRIZIONE NN.22756/5133 in data 16.02.2006 - volontaria

A favore : *** DATO OSCURATO ***

A carico : *** DATO OSCURATO ***

Titolo : Concessione a garanzia di mutuo concesso con atto del notaio Piero Marin di Milano del 25.01.2006 rep.io 2626/1272 durata anni 20

Somma capitale: Euro 5.800.000,00

Somma iscritta: Euro 8.700.000,00

Grava gli originari terreni n.37 di are 27.90 e n.38 di are 25.00

2) ISCRIZIONE NN.165418/32932 in data 31.10.2008 - volontaria

A favore : *** DATO OSCURATO ***

A carico : *** DATO OSCURATO ***

Titolo : Concessione a garanzia di mutuo concesso con atto del notaio Piero Marin di Milano del 21.10.2008 rep.io 8108/3203 durata anni 20

Somma capitale: Euro 1.800.000,00

Somma iscritta: Euro 3.150.000,00

Grava gli originari terreni n.37 di are 27.90 e n.38 di are 25.00

- **Si precisa altresì che le suddette ipoteche nella compravendita** per atto del notaio Monica Barsotti di Milano del **9 gennaio 2015, repertorio n° 137168**, raccolta n° 12691, ivi registrato e **trascritto** a Milano 2 il **16 gennaio 2015 ai nn.3501/2448**, sopra citato, **sono state dichiarate entrambe cancellate** dagli immobili in oggetto **in sede di frazionamento con atto in data 27 maggio 2009, repertorio n° 9186**, raccolta n° 3869 notaio Piero Marin, registrato a Milano 6 il 25 giugno 2009 al n.15512 serie 1T e annotato in data 20 luglio 2009 al n.16966 e n.16967 reg. part. presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari si allega titolo telematico.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/05/2024 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello Milano ai nn. 8254 di

repertorio, trascritta il 07/05/2024 a Milano 2^a ai nn. 58806/42389, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 e 2.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Come dichiarato dall'Amministratore pro-tempore, le unità immobiliari, pur facendo parte integrante del condominio, non sono attualmente incluse nelle tabelle millesimali di proprietà. Di conseguenza, non partecipano alla ripartizione delle spese condominiali, né ordinarie né straordinarie.

Tale omissione configura un errore materiale originario, in quanto le unità erano già esistenti al momento della redazione delle tabelle oggi in uso.

Pertanto, si ritiene necessario procedere con la rettifica delle tabelle millesimali, secondo quanto previsto dall'art. 69, comma 1, n. 1 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, che consente la modifica in caso di errori.

La rettifica potrà essere approvata dall'assemblea condominiale con le maggioranze previste dall'art. 1136, comma 2, c.c., ovvero con la maggioranza degli intervenuti e almeno 500 millesimi complessivi, oppure, in mancanza di accordo, potrà essere richiesta per via giudiziale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che:

- i sub.ni 707 e 710 trattasi di unità afferenti edificate in sovra elevazione (pratica n.MI0975235 in atti dal 21.10.2009 e pratica n.MI0527153 in atti dal 21.10.2014);

- il fabbricato distinto con il mappale n.117 ente urbano di are 51.70 deriva dal frazionamento e soppressione del mappale n.38 di are 52.90 derivante a sua volta dalla fusione del mappale n.38 di originarie are 25.00 con il mappale n.37 di are 27.90 (già di originarie are 28.00).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** in forza di atto di **compravendita** stipulato in data 9.01.2025 rep.137168 notaio Barsotti Monica, sede in Milano, trascritto a Milano 2^a in data 16/01/2015 reg.part.2448.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il mappale n.38 di originarie are 25.00 nel ventennio era di proprietà della *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** in forza delle seguenti provenienze:

- **successione** legittima in morte di *** DATO OSCURATO *** e deceduto il 16.06.1970 apertasi in favore del coniuge *** DATO OSCURATO *** , per usufrutto uxorio e dei figli *** DATO OSCURATO *** per la proprietà denuncia di successione trascritta a Milano 3 in data 23.11.1970 ai nn.72171/54692 cui ha fatto seguito **accettazione tacita di eredità** trascritta a Milano 2 il 04.02.2021 ai nn.13859/9280;

- **successione** legittima di *** DATO OSCURATO *** e deceduto il 05.04.1986 apertasi in favore dei fratelli *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno denuncia di successione trascritta a Milano 2 il 10.04.1989 ai nn.29853/22095 cui ha fatto seguito **accettazione tacita di eredità** trascritta ivi il 04.02.2021 ai nn.13860/9281.

Si precisa che *** DATO OSCURATO *** :

- ha rinunciato all'eredità del predetto figlio con atto del notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese del 10.07.1986, rep.io n.98207/1908, registrato a Monza il 24.07.1986 al n.9637,

- è deceduta in data 19.08.1993 riunendosi così l'usufrutto alla nuda proprietà;

Dati desunti dalla nota di trascrizione nn.21922/11034 del 15.02.2006

- **successione** testamentaria di *** DATO OSCURATO *** e deceduto il 02.07.1999 apertasi in favore della sorella *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 testamento trascritto a Milano 2 il 05.09.2000 ai nn.83826/57014 e denuncia di successione trascritta in data 15.10.2008 ai nn.153525/98082 seguita da **accettazione tacita di eredità** trascritta il 04.02.2021 ai nn.13861/9282.

Il mappale n.37 di originarie are 28.00 nel ventennio era di proprietà di *** DATO OSCURATO *** , per l'usufrutto uxorio e dei sig.ri *** DATO OSCURATO *** , per la proprietà in forza della **successione** legittima in morte di Credaro Luigi nato il 22.09.1903 e deceduto il 15.03.1968 denuncia di successione trascritta a Milano 3 in data 05.11.1968 ai nn.65150/48323 seguita da **accettazione tacita di eredità** trascritta a Milano 2 il 04.02.2021 ai nn.13862/9283.

- Si precisa che *** DATO OSCURATO *** è deceduta il 09.03.1987 riunendosi così l'usufrutto alla nuda proprietà;

Dati desunti dalla nota di trascrizione nn.22754/11437 del 16.02.2006.

La sig.ra *** DATO OSCURATO *** è deceduta il 21.11.2004 lasciando la propria quota pari a 1/5 in forza di legge alla figlia *** DATO OSCURATO *** rinunciato all'eredità come da verbale del 11.03.2005 succ. 99/05/NC 250/05 cron. 1601 rep.io 1697 del Tribunale di Monza denuncia di **successione** trascritta a Milano 2 il 21.10.2008 ai nn.158401/101929 seguita da **accettazione tacita di eredità** trascritta ivi in data 16.02.2006 ai nn.22755/11438.

Con **compravendita** trascritta in data 15.02.2006 ai nn.21922/11034 *** DATO OSCURATO *** ha venduto alla società " *** DATO OSCURATO *** la piena proprietà del mappale n.38 di are 25.00 distinto al Fg.1 del Catasto Terreni.

Con **compravendita** trascritta in data 16.02.2006 ai nn.22754/11437 *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/5 ciascuno, hanno venduto alla Società " *** DATO OSCURATO *** la piena proprietà del mappale distinto al Fg.1 n.37 di are 27.90 del Catasto Terreni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere stato costruito in forza dei seguenti Provvedimenti Edilizi rilasciati dal Comune di Sesto San Giovanni.

- Permesso di Costruire n.208-2005 prot.107192 rilasciata all' *** DATO OSCURATO *** in data 19.12.2005 avente per oggetto la costruzione di due palazzina con box pertinenziali;

- Permesso di Costruire in Variante richiesto il 08.08.2008 prot.69088 per modifiche consistenti nell'ampliamento del piano interrato e rettifiche tramezzature, rilasciato in data 20.05.2009 prot.sez.1707;

- Denuncia di Inizio Attività presentata il 01.06.2009 prot.46589 avente per oggetto modifiche dei

tavolati interni e frazionamento di unità immobiliari;

- Denuncia di Inizio Attività presentata il 29.10.2009 prot.88471 avente per oggetto modifiche al piano cantina, creazione di nuovi box al piano interrato, fusione delle unità 21 e 22, spostamento locale immondizia;

Entrambe le palazzine sono in possesso del Certificato di Agibilità rilasciato in data 12.11.2009 prot.89313 (Palazzina A) ed in data 16.07.2009 prot.55889 (Palazzina B)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata ultimazione della copertura

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ultimazione opere come da titolo edilizio

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

Costi di regolarizzazione:

- costi di ultimazione: €25.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal raffronto tra lo stato di fatto e le Pratiche Edilizie visionate si rileva una difformità consistente nella mancata rappresentazione del piano sottotetto nelle Pratiche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Il costo per la regolarizzazione viene stimato mediante un abbattimento in percentuale in sede di stima

Tempi necessari per la regolarizzazione: entro 120gg dal Decreto di Trasferimento

Questa situazione è riferita solamente a piano sottotetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA GIOACCHINO ROSSINI 14, QUARTIERE
PELUCCA

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a SESTO SAN GIOVANNI Via Gioacchino Rossini 14, quartiere Pelucca, della superficie commerciale di **144,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sottotetto non abitabile, nell stato di rustico, con porzione di copertura da ultimare e tavolati divisorii da realizzare.

La superficie complessiva è pari a mq.460, quella utile (h.imposta 150 - h. colmo 2,50) è di circa 181 mq.

A miglior descrizione valgono le planimetrie in allegato.

Non è stato possibile effettuare riprese fotografiche in assenza di idonea illuminazione.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 117 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 178, classe 4, consistenza 178 mq, rendita 386,10 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 14 SESTO SAN GIOVANNI, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico in allegato): dapprima sottostante area ai subb.8 e 9, 32, 6, enti comuni al sub.708, area sub.4, 5 e 7. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



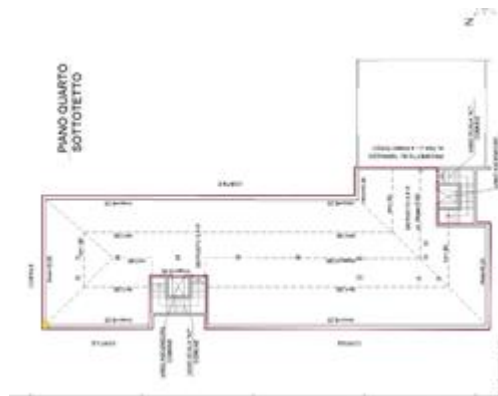
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Sottotetto non abitabile (viene considerata la superficie h.imposta 150-h.colmo 220)	181,00	x	80 %	=	144,80
Totale:	181,00				144,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/11/2020

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 64/2019

Descrizione: appartamento di mq. 13, piano terra soggiorno con angolo cottura, camera, doppi servizi igienici, disimpegno, balcone, giardino; piano interrato vano principale, altro vano, vano servizio igienico. Box singolo di mq. 15, impianti e scala interna da ultimare., 1

Indirizzo: Quartiere Pelucca, Via Gioacchino Rossini, 14 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.068,97 Euro/mq

Valore Ctu: 174.000,00 pari a: 1.200,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 174.000,00 pari a: 1.200,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/11/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 64/2019

Descrizione: box doppio di mq. 25., 10

Indirizzo: Quartiere Pelucca, Via Gioacchino Rossini, 14 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.250,00 pari a 330,00 Euro/mq

Valore Ctu: 14.600,00 pari a: 584,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.000,00 pari a: 440,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/11/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 64/2019

Descrizione: box SINGOLO di mq. 17., 11

Indirizzo: Quartiere Pelucca, Via Gioacchino Rossini, 14 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.300,00 pari a 370,59 Euro/mq

Valore Ctu: 11.200,00 pari a: 658,82 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 8.400,00 pari a: 494,12 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/02/2022

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 64/2019

Descrizione: box singolo di mq. 16

Indirizzo: Quartiere Pelucca, Via Gioacchino Rossini, 14 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.251,00 pari a 390,69 Euro/mq

Valore Ctu: 11.200,00 pari a: 700,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 7.000,00 pari a: 437,50 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/11/2020

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 64/2019

Descrizione: box doppio di mq. 16., 13

Indirizzo: Quartiere Pelucca, Via Gioacchino Rossini, 14 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.400,00 pari a 525,00 Euro/mq

Valore Ctu: 11.200,00 pari a: 700,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.200,00 pari a: 700,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/11/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 64/2019

Descrizione: box SINGOLO di mq. 16.

Indirizzo: Quartiere Pelucca, Via Gioacchino Rossini, 14 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.300,00 pari a 393,75 Euro/mq

Valore Ctu: 11.200,00 pari a: 700,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 8.400,00 pari a: 525,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 3

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	6.251,00	6.300,00
Consistenza	144,80	16,00	16,00
Data [mesi]	0	44,00	47,00
Prezzo unitario	-	390,69	393,75

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	0,11	6,77	6,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	390,69	390,69

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Prezzo		6.251,00	6.300,00

Data [mesi]	297,96	320,78
Prezzo unitario	50.320,55	50.320,55
Prezzo corretto	56.869,51	56.941,33

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **56.905,42**

Divergenza: 0,13% < **10%**

La valutazione sopra espressa tiene conto dello stato generale dell'unità oggetto di stima.

Il parametro unitario applicato tiene altresì conto delle spese per il completamento della copertura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 144,80 x 392,99 = **56.904,95**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-4,95

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Definizione dei valori

VALORE DI MERCATO

Secondo gli "International Valuation Standards" il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato 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 una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato

d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

L'attuale valutazione considera il prolungato periodo di crisi del settore immobiliare, seguito da segnali di ripresa non omogenea. La recessione degli ultimi anni, aggravata da incertezze fiscali (es. IMU, TARI, TASI) e dalla restrizione del credito, ha influito significativamente sul settore, aumentando i tempi medi di vendita. Tuttavia, fonti di settore indicano un recupero progressivo, particolarmente visibile nel segmento residenziale.

L'analisi del mercato evidenzia una domanda ancora prudente, un'offerta numerosa, e una generale incertezza economica che limita la dinamicità delle transazioni, in particolare nel settore commerciale e industriale.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- i prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet";
- le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.
- le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare il tempo di assorbimento delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- offerta potenziale
- domanda storica
- offerta attuale

L'offerta potenziale rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La domanda storica evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'offerta attuale riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Riserve, osservazioni e precisazioni

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sesto San Giovanni, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, osservatori del mercato immobiliare Immobiliare.it, OMI, Borsinoimmobiliare, ed inoltre: Agenzia delle Entrate

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	sottotetto				
	non	144,80	0,00	56.900,00	56.900,00
	abitabile				
				56.900,00 €	56.900,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Abbattimento dovuto ai previsti costi, oggi non quantificabili, per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate	-20% -11.380,00
11.380,00 €	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 25.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.520,00
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:	€. 20.520,00

data 17/09/2025

il tecnico incaricato
Geom. Rosario Bellone