



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 617/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO LA RINASCITA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:  
Dott. Antonio Brenzone

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Marco Brioschi**

CF:BRSMRC62M25F704C  
con studio in MONZA (MB) Via Vittorio Emanuele II, 36  
telefono: 0392301354  
email: info@studiobrioschi.it  
PEC: architettobrioschi@pec.studiobrioschi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 617/2022

# LOTTO 1

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

**A** cantina a SESTO SAN GIOVANNI Via Acciaierie 88, della superficie commerciale di **56,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Costituisce oggetto della presente perizia una cantina posta al piano interrato.

L'unità oggetto della presente stima è una cantina ad uso cantina/ deposito (utilizzata attualmente come archivio) inserito in un complesso condominiale.

Il fabbricato esternamente si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione ed è intonacata con finitura ad intonaco tipo silicato colore chiaro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 303 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 51, classe 06, consistenza 51 mq, rendita 152,77 Euro, indirizzo catastale: VIA ACCIAIERIE N. 88 SESTO SAN GIOVANNI, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 12/4/2007 pratica MI0333376  
Coerenze: Nord: corridoio comune e altra unità; Est: terrapieno; Sud: altra unità, altra unità; Ovest: altra unità, altra unità, altra unità.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>56,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 35.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 29.750,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/05/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 12/12/2022 a Milano 2 ai nn. 175236/118901, a favore di \*\*\* 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:	<b>€ 250,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 2.545,00</b>

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2005), con atto stipulato il 28/07/2005 a firma di Notaio Piccaluga Francesco ai nn. 159556/14307 di repertorio, registrato il 29/07/2005 a Desio ai nn. 3828 serie 1T, trascritto il 29/07/2005 a Milano 2 ai nn. 119090/61638

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/09/2002 fino al 28/07/2005), con atto stipulato il 17/09/2002 a firma di Notaio Carlo Maria Giovenzana ai nn. 155394/20936 di repertorio, registrato il 02/10/2002 a Monza ai nn. 2146 serie 1, trascritto il 05/02/2002 a Milano 2 ai nn. 121542/70493.

Integrato con atto del 26/07/2005 Notaio Carlo Maria Giovenzana ai numeri 169977/25376 , la società si è trasformata nella attuale forma di società semplice.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **81/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricato, rilasciata il 21/07/2005 con il n. 81/2004 di protocollo, agibilità del 02/07/2007.

Progetto edilizio n ° 81/04 variante del 16/05/2006. Legittimità di Agibilità rilasciata in silenzio

assenso protocollo 3243 del 29/11/2010.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA ACCIAIERIE 88

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a SESTO SAN GIOVANNI Via Acciaierie 88, della superficie commerciale di **56,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Costituisce oggetto della presente perizia una cantina posta al piano interrato.

L'unità oggetto della presente stima è una cantina ad uso cantina/ deposito (utilizzata attualmente come archivio) inserito in un complesso condominiale.

Il fabbricato esternamente si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione ed è intonacata con finitura ad intonaco tipo silicato colore chiaro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

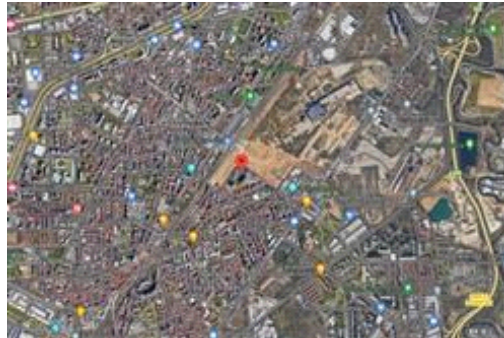
- foglio 12 particella 303 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 51, classe 06, consistenza 51 mq, rendita 152,77 Euro, indirizzo catastale: VIA ACCIAIERIE N. 88 SESTO SAN GIOVANNI, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 12/4/2007 pratica MI0333376  
Coerenze: Nord: corridoio comune e altra unità; Est: terrapieno; Sud: altra unità, altra unità; Ovest: altra unità, altra unità, altra unità.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### SERVIZI

- scuola media superiore
- negozi al dettaglio
- municipio
- spazi verde



#### COLLEGAMENTI

metropolitana distante 750 m  
ferrovia distante 750 m  
autobus distante 750 m

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale interrato con forma regolare a destinazione ad uso cantina/ deposito (utilizzato come archivio) con accesso solo pedonale da corridoio comune.  
La porta d'ingresso è in metallo RAI ed è presente una griglia d'areazione su prospiciente a cavedio.  
Finiture in cemento armato naturale a rustico.  
Impianto elettrico presente, ma al momento del sopralluogo non funzionante.



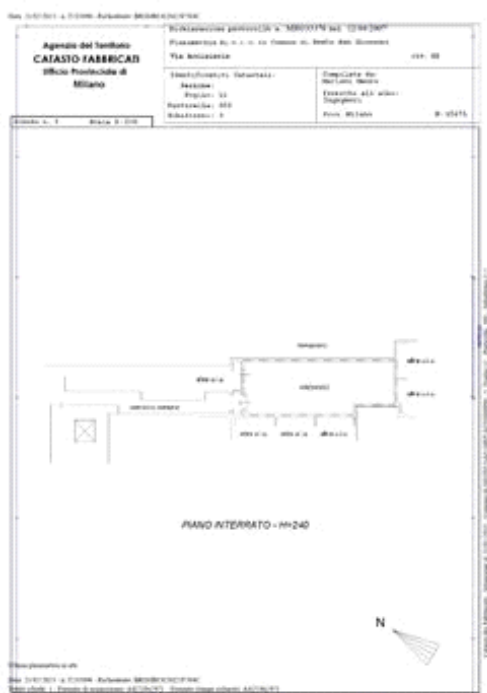


CONSISTENZA:

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
Cantina	56,40	x	100 %	=	56,40
<b>Totale:</b>	<b>56,40</b>				<b>56,40</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sesto San Giovanni, ufficio del registro di Sesto San Giovanni, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, agenzie: Sesto San Giovanni, Monza, osservatori del mercato immobiliare Sesto San Giovanni

## 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	cantina	56,40	0,00	35.000,00	35.000,00
				<b>35.000,00 €</b>	<b>35.000,00 €</b>

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: **€ 35.000,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.250,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 29.750,00**

data 25/05/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Marco Brioschi