



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 4/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO "GIARDINI"

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Caterina Rizzotto

CUSTODE:  
Avv. Annalisa Rattini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Renato LO FORTE**

CF:LFRNT53B16L583O  
con studio in MONZA (MB) Via Borgazzi, 9  
telefono: 039389951  
fax: 039389951  
email: geomloforterenato@virgilio.it  
PEC: renato.lo.forte@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2021

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a SESTO SAN GIOVANNI Via Benedetto Croce 83, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento in contesto condominiale posto al piano sesto (catastale) o quinto (conteggiando il piano rialzato come piano terra) e composto da ingresso, angolo cottura con ampio soggiorno, balcone, disimpegno zona notte, bagno, due camere da letto e balcone. Completa la proprietà una cantina al piano interrato. L'appartamento è stato oggetto di incendio nell'anno 2011, risulta allo stato ripristinato ai fini strutturali, ma da ristrutturare internamente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6-S1, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 203 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: Sesto San Giovanni (MI) Via Benedetto Croce n. 83, piano: 6-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: dell'appartamento: vano scala, pianerottolo di accesso e vano ascensore comuni, appartamento di terzi, affaccio su Via Benedetto Croce e cortile comune; della cantina: cantina di terzi, muro perimetrale, altra cantina di terzi corridoio comune di accesso.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

**A.1** cantina, composto da vano singolo.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>79,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 127.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 108.120,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/10/2022</b>

**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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/02/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Monza ai nn. 2208 di repertorio, trascritta il 01/04/2015 a Milano 2 ai nn. 29135/19574, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Foglio 22 particella 203 sub 27 e foglio 22 particella 227 sub 23 e 718

pignoramento, stipulata il 12/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario di Monza ai nn. 6029 di repertorio, trascritta il 04/11/2019 a Milano 2 ai nn. 135922/88940, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Foglio 22 particella 203 sub 27 e foglio 22 particella 227 sub 23 e 718

pignoramento, stipulata il 13/01/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Lecco ai nn. 20 di repertorio, trascritta il 04/03/2021 a Milano 2 ai nn. 28734/19304, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Foglio 22 particella 203 sub 27 (quota 4/6) e foglio 22 particella 227 sub 23 e 718 (quota 10/12)

pignoramento, stipulata il 22/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Monza ai nn. 6834 di repertorio, trascritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29718/19813, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Foglio 22 particella 203 sub 27 (quota 2/6) e foglio 22 particella 227 sub 23 e 718 (quota 2/12)

pignoramento, stipulata il 04/09/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Monza ai nn. 13102 di repertorio, trascritta il 15/10/2021 a Milano 2 ai nn. 145280/98546, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Foglio 22 particella 203 sub 27 (quota 1/6) e foglio 22 particella 227 sub 23 e 718 (quota 1/12)

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>€. 1.450,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 1.100,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 18.727,00</b>

Millesimi condominiali:

**36,2**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio "Giardini" è amministrato da Domus Studio con sede in Sesto San Giovanni Via Luigi Cadorna 39 (e-mail: info@domus-sa.it e telefono: 02 9170 5340).

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/2013), con atto stipulato il 13/05/2014 a firma di Milano 2 ai nn. 1549/9990 di repertorio, trascritto il 03/06/2014 a Milano 2 ai nn. 34190/48864.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 22 particella 203 sub 27.

Accettazione tacita dell'eredità (Colangelo Rosa) trascritta a Milano 2 il 21.03.2016 ai nn. 29599/18865

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 16/01/1990).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 22 particella 203 sub 27

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/1990 fino al 05/07/2007), con atto stipulato il 16/01/1990 a firma di Notaio Dott. Lucio Paolini ai nn. 78408 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 22 particella 203 sub 27

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 05/07/2007 fino al 26/02/2011), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Ufficio del Registro di Monza ai nn. 80/78/7 di repertorio, trascritto il 21/10/2008 a Milano 2 ai nn. 158406/101934.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 22 particella 203 sub 27.

Accettazione eredità (Scaglia Placido) trascritta a Milano 2 in data 21.10.2008 ai nn. 10359/13246.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/2011 fino al 26/02/2013).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 22 particella 203 sub 27.

Alla morte della Sig.ra Scaglia Maria Antonella è succeduta la Sig.ra Colangelo Rosa per la quota di 1/6 con accettazione pura e semplice di eredità ex art. 485 c.c. il 15.07.2020 ai nn. 74925/46718 ed il Sig. Masala Salvatore Antonio per la quota di 2/6. Alla morte del Sig. Masala, non avendo lo stesso accettato l'eredità, sono subentrati i Sig.ri Palmitessa Maria Pia e Palmitessa Pasquale con accettazione tacita dell'eredità trascritta a Milano 2 l'8.05.2018 ai nn. 58162/38738.

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

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

Concessione edilizia N. **303/1955**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitazione, uffici ed autorimesse Via Benedetto Croce/Via Giardini, presentata il 23/09/1955 con il n. 303/1955 di protocollo, rilasciata il 20/10/1955 con il n. 303/1955 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 22 mappale 203

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **3676/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica della destinazione d'uso del piano rialzato da abitazione ad ufficio, diversa distribuzione al piano seminterrato ad uso ufficio ed al piano interrato uso cantina e

modifica dei prospetti , presentata il 30/09/1986 con il n. 3676 di protocollo, rilasciata il 27/05/1991 con il n. 3676 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 22 mappale 203

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona residenziale mista. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA. Il titolo è riferito solamente al foglio 22 mappale 203

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato rimosso il tavolato divisorio tra la cucina ed il soggiorno. Diversa distribuzione degli spazi interni. (normativa di riferimento: DPR 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso professionista più oneri e sanzioni comunali: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a foglio 22 mappale 203 sub 27

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni. (normativa di riferimento: DOCFA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa con aggiornamento scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso professionista: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a foglio 22 mappale 203 sub 27

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La titolarità rilevabile dalla visura catastale non risulta corretta in quanto al catasto l'immobile risulta intestato al Sig. Scaglia Giampietro C.F. SCGGPT41B27B088L invece che ai Sig.ri Scaglia Giampietro C.F. SCGGPT41B27B088L (quota 4/6), Palmitessa Maria Pia C.F. PLMMRP68C41F205S (quota 1/6) e Palmitessa Pasquale C.F. PLMPQL72H23F205C (quota 1/6) come evincibile dall'ipo catastale. Risulta necessario regolarizzare l'intestazione catastale. Detta difformità è rilevata nella certificazione ventennale a firma Notaio Dott. Lanfranchi di Milano allegata agli atti della presente procedura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento titolarità catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso professionista oltre oneri: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a foglio 22 mappale 203 sub 27

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA BENEDETTO CROCE 83

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SESTO SAN GIOVANNI Via Benedetto Croce 83, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento in contesto condominiale posto al piano sesto (catastale) o quinto (conteggiando il piano rialzato come piano terra) e composto da ingresso, angolo cottura con ampio soggiorno, balcone, disimpegno zona notte, bagno, due camere da letto e balcone. Completa la proprietà una cantina al piano interrato. L'appartamento è stato oggetto di incendio nell'anno 2011, risulta allo stato ripristinato ai fini strutturali, ma da ristrutturare internamente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6-S1, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 203 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: Sesto San Giovanni (MI) Via Benedetto Croce n. 83, piano: 6-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: dell'appartamento: vano scala, pianerottolo di accesso e vano ascensore comuni, appartamento di terzi, affaccio su Via Benedetto Croce e cortile comune; della cantina: cantina di terzi, muro perimetrale, altra cantina di terzi corridoio comune di accesso.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 1 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,5 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> tapparella realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta singola realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in plasticone	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in gesso, da ristrutturare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

realizzato in ceramica

*scale*: a giorno con rivestimento in marmo nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*ascensore*: a fune nella media ★★★★★★★★★★

*citofonico*: audio nella media ★★★★★★★★★★

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media ★★★★★★★★★★  
conformità: da revisionare

*fognatura*: mista la reti di smaltimento è realizzata al di sotto della media ★★★★★★★★★★  
in tubi in PVC e grès con recapito in collettore o  
rete comunale conformità: da revisionare

*gas*: con tubazioni a vista con alimentazione a al di sotto della media ★★★★★★★★★★  
metano conformità: da revisionare tutto l'impiano

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in con al di sotto della media ★★★★★★★★★★  
autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in  
tubi in ferro zincato conformità: da revisionare

*termico*: centralizzato con alimentazione in al di sotto della media ★★★★★★★★★★  
metano i diffusori sono in termosifoni conformità:  
da revisionare

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato nella media ★★★★★★★★★★

*copertura*: a falde nella media ★★★★★★★★★★

*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in nella media ★★★★★★★★★★  
cemento armato

*scale esterne*: a giorno costruite in cemento nella media ★★★★★★★★★★  
armato

*solai*: latero cemento nella media ★★★★★★★★★★

*strutture verticali*: costruite in latero cemento nella media ★★★★★★★★★★

*travi*: costruite in cemento armato nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	79,00	x	100 %	=	79,00
<b>Totale:</b>	<b>79,00</b>				<b>79,00</b>

**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da vano singolo.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Descrizione: appartamento trilocale  
 Superfici principali e secondarie: 95  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 175.000,00 pari a 1.842,11 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Fonte di informazione: locali  
 Descrizione: appartamento bilocale  
 Superfici principali e secondarie: 65  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 115.000,00 pari a 1.769,23 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	79,00	x	1.800,00	=	<b>142.200,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.800,00	=	<b>0,00</b>
					<b>142.200,00</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Scrostatura e rifacimento degli intonaci e tinteggiature (rif. opere edili 2° quadrimestre 2021)	-10.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 132.200,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 132.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Trattasi di appartamento posto in complesso condominiale nel Comune di Sesto San Giovanni. La valutazione è basata sulle valutazioni della zona (prevalentemente residenziale), dei servizi offerti e del posizionamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sesto San Giovanni, ufficio del registro di Cologno Monzese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Sesto San Giovanni, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osmi e bollettino Camera di Commercio, ed inoltre: locali

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,00	0,00	132.200,00	132.200,00
				<b>132.200,00 €</b>	<b>132.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.200,00**

**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: **€. 19.080,00**

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: **€. 108.120,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2021

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a SESTO SAN GIOVANNI Via Barnaba Oriani 9, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di:

- 10/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al secondo piano di un fabbricato condominiale di storica costruzione, provvisto di ascensore costruito in epoca successiva, e composto da ingresso, cucina con balcone, servizio igienico, camera da letto con balcone e soggiorno. Completa la proprietà un vano cantina al piano interrato ed un box singolo al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 227 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Sesto San Giovanni (MI) Via Barnaba Oriani n. 9, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: dell'appartamento: affaccio su Largo Lamarmora, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo di accesso e vano scala comuni, affaccio su cortile comune, altro appartamento di proprietà di terzi; della cantina: Largo Lamarmora, cantina di terzi, corridoio comune di accesso e altra cantina di terzi.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

**A.1** cantina, composto da vano singolo.

**A.2** box singolo, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 227 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 55, consistenza 11 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Sesto San Giovanni Via Barnaba Oriani n. 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: muro perimetrale, box di terzi, corsello comune di accesso, altro box di terzi.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>74,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>6,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 143.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 121.550,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Nel garage autorimessa è presente, in stato di abbandono, un automezzo.

### **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, stipulata il 20/02/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Monza ai nn. 2208 di repertorio, trascritta il 01/04/2015 a Milano 2 ai nn. 29135/19574, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Foglio 22 particella 203 sub 27 e foglio 22 particella 227 sub 23 e 718

pignoramento, stipulata il 12/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario di Monza ai nn. 6029 di repertorio, trascritta il 04/11/2019 a Milano 2 ai nn. 135922/88940, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Foglio 22 particella 203 sub 27 e foglio 22 particella 227 sub 23 e 718

pignoramento, stipulata il 13/01/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Lecco ai nn. 20 di repertorio, trascritta il 04/03/2021 a Milano 2 ai nn. 28734/19304, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Foglio 22 particella 203 sub 27 (quota 4/6) e foglio 22 particella 227 sub 23 e 718 (quota 10/12)

pignoramento, stipulata il 22/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Monza ai nn. 6834 di repertorio, trascritta il 05/03/2021 a Milano 2 ai nn. 29718/19813, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Foglio 22 particella 203 sub 27 (quota 2/6) e foglio 22 particella 227 sub 23 e 718 (quota 2/12)

pignoramento, stipulata il 04/09/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Monza ai nn. 13102 di repertorio, trascritta il 15/10/2021 a Milano 2 ai nn. 145280/98546, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Foglio 22 particella 203 sub 27 (quota 1/6) e foglio 22 particella 227 sub 23 e 718 (quota 1/12)

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>€. 2.800,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 400,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 22.557,91</b>
Millesimi condominiali:	<b>36,38</b>

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio Oriani 9 sito in Sesto San Giovanni Via Oriani n. 9 risulta amministrato dallo Studio Bosi Sas con sede in Monza Via Monte Santo n. 20 Tel 039-2000448 Fax 039-2149865 e-mail amministrazione@studio-bosi.com.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/2013), con atto stipulato il 13/05/2014 a firma di Milano 2 ai nn. 1549/9990 di repertorio, trascritto il 03/06/2014 a Milano 2 ai nn. 34190/48864.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 22 particella 227 sub 23 e 718.

Accettazione tacita dell'eredità (Colangelo Rosa) trascritta a Milano 2 il 21.03.2016 ai nn. 29599/18865

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 16/01/1978).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 22 particella 227 sub 23 e 718

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/01/1978 fino al 05/07/2007), con atto stipulato il 16/01/1978 a firma di Notaio Dott. Giovenzana ai nn. 749 di repertorio, trascritto il 14/02/1978 a Milano 2 ai nn. 8161/9169.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 22 particella 227 sub 23 e 718

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 05/07/2007 fino al 26/02/2011), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Ufficio del Registro di Monza ai nn. 80/78/7 di repertorio, trascritto il 21/10/2008 a Milano 2 ai nn. 158406/101934.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 22 particella 227 sub 23 e 718.

Accettazione eredità (Scaglia Placido) trascritta a Milano 2 in data 21.10.2008 ai nn. 10359/13246.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 26/02/2011 fino al 26/02/2013).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 22 particella 227 sub 23 e 718.

Alla morte della Sig.ra Scaglia Maria Antonella è succeduta la Sig.ra Colangelo Rosa per la quota di 1/12 con accettazione pura e semplice di eredità ex art. 485 c.c. il 15.07.2020 ai nn. 74925/46718 ed il Sig. Masala Salvatore Antonio per la quota di 2/12. Alla morte del Sig. Masala, non avendo lo stesso accettato l'eredità, sono subentrati i Sig.ri Palmitessa Maria Pia e Palmitessa Pasquale con accettazione tacita dell'eredità trascritta a Milano 2 l'8.05.2018 ai nn. 58162/38738.

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

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

Concessione edilizia N. **112/1968** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricato uso negozio e abitazione, presentata il 04/07/1968 con il n. 112 di protocollo, rilasciata il 06/08/1968 con il n. 112 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 22 mappale 227

Art. 26 Legge n. 47/1985 N. **2300/1992**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di installazione di ascensore oledinamico, presentata il 09/09/1992 con il n. 2300 di protocollo, rilasciata il 16/09/1992 con il n. 2300 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 22 mappale 227

Concessione edilizia in variante N. **RV 6237/1997** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione vano ascensore esterno, presentata il 19/12/1996 con il n. RV 6237 di protocollo, rilasciata il 28/02/1997 con il n. RV 6237 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 22 mappale 227

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona residenziale mista. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA. Il titolo è riferito solamente al foglio 22 mappale 227

## 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:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La titolarità rilevabile dalla visura catastale non risulta corretta in quanto al catasto l'immobile risulta intestato al Sig. Scaglia Giampietro C.F. SCGGPT41B27B088L invece che ai Sig.ri Scaglia Giampietro C.F. SCGGPT41B27B088L (quota 10/12), Palmitessa Maria Pia C.F. PLMMRP68C41F205S (quota 1/12) e Palmitessa Pasquale C.F. PLMPQL72H23F205C (quota 1/12) come evincibile dall'ipo catastale. Risulta necessario regolarizzare l'intestazione catastale. Detta difformità è rilevata nella certificazione ventennale a firma Notaio Dott. Lanfranchi di Milano allegata agli atti della presente procedura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento titolarità catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso professionista oltre oneri: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a foglio 22 mappale 227 sub 23 e 718

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA BARNABA ORIANI 9

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SESTO SAN GIOVANNI Via Barnaba Oriani 9, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di:

- 10/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento posto al secondo piano di un fabbricato condominiale di storica costruzione, provvisto di ascensore costruito in epoca successiva, e composto da ingresso, cucina con balcone, servizio igienico, camera da letto con balcone e soggiorno. Completa la proprietà un vano cantina al piano interrato ed un box singolo al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 227 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Sesto San Giovanni (MI) Via Barnaba Oriani n. 9, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento: affaccio su Largo Lamarmora, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo di accesso e vano scala comuni, affaccio su cortile comune, altro appartamento di proprietà di terzi; della cantina: Largo Lamarmora, cantina di terzi, corridoio comune di accesso e altra cantina di terzi.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 1 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,5 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:		
<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> anta scorrevole realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in gesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: blindata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> a giorno con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		

<i>ascensore</i> : oleodinamico	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da revisionare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: da revisionare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in con autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in latero cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne</i> : a giorno costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : latero cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	74,00	x	100 %	=	74,00
<b>Totale:</b>	<b>74,00</b>				<b>74,00</b>

## ACCESSORI:

**cantina**, composto da vano singolo.

**box singolo**, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 227 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 55, consistenza 11 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Sesto San Giovanni Via Barbana Oriani n. 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: muro perimetrale, box di terzi, corsello comune di accesso, altro box di terzi.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	12,00	x	50 %	=	6,00

<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>	<b>6,00</b>
----------------	--------------	-------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Descrizione: appartamento trilocale

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.714,29 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: locali

Descrizione: appartamento bilocale con cantina

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.875,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,00	x	1.800,00	=	<b>133.200,00</b>
Valore superficie accessori:	6,00	x	1.800,00	=	<b>10.800,00</b>
					<b>144.000,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 144.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 144.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Trattasi di appartamento posto in complesso condominiale nel Comune di Sesto San Giovanni. La valutazione è basata sulle valutazioni della zona (prevalentemente residenziale), dei servizi offerti e del posizionamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sesto San Giovanni, ufficio del registro di Cologno Monzese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Sesto San Giovanni, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osmi e bollettino Camera di Commercio, ed inoltre: locali

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,00	6,00	144.000,00	144.000,00
				<b>144.000,00 €</b>	<b>144.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.000,00**

#### 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: **€. 21.450,00**

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: **€. 121.550,00**

data 16/10/2022

il tecnico incaricato  
Geom. Renato LO FORTE