



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

232/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Giulia Caliarì

CUSTODE:
Dott. Enzo Bucci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Cristina Toro

CF: TROCST89H46F205G
con studio in PADERNO DUGNANO (MI) VIA ROSE
telefono: 3203624517
email: cristina.toro@fastwebnet.it
PEC: cristina.toro@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 232/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno edificabile a SESTO SAN GIOVANNI VIA ITALIA 936, della superficie commerciale di **1.118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nella zona semi periferica di Sesto San Giovanni zona Casciana Gatti Pelucca si valuta terreno edificabile.

Alla data del sopralluogo risultano presenti diversi rifiuti e suppellettili. Gli edifici presenti sono in disuso da diversi anni e diroccati. Le condizioni del luogo risultano precarie.

Da CDU risulta che il lotto è sito di bonifica di interesse comunale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 63 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 936, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 64 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 936, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 65 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 936, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.118,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 510.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 510.600,00
Data della valutazione:	04/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nel lotto al momento del sopralluogo risultano presenti diversi rifiuti e suppellettili. Gli edifici presenti risultano in disuso da diversi anni e diroccati. Le condizioni del luogo risultano precarie. Da CDU risulta che il lotto è sito di bonifica di interesse comunale.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate nel seguente capitolo sono riferite alle ispezioni ipotecarie effettuate, per maggiori informazioni si rimanda alla relazione notarile.

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 **volontaria**, stipulata il 08/02/2010 a firma di NOTAIO MEDA ai nn. 112797/13410 di repertorio, registrata il 19/02/2010 a MILANO 2 ai nn. 20796/4306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.710.000,00.

Importo capitale: € 950.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni 1 mese.

La formalità è riferita solamente a FG. 4 PART. 63 SUB. 4 - 5 - 6 - 7 - 8, FG. 4 PART. 64 - 65 [NCEU] FG. 4 PART. 63 - 64 - 65 [NCT]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/05/2023 a firma di UFF.!GIUD.!UNEP!PRESSO!IL!TRIBUNALE!DI MONZA ai nn. 2687 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a MILANO 2 ai nn. 72098/50238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a FG. 4 PART. 63 SUB. 701 graffato FG. 4 PART. 64 SUB. 701 graffato FG. 4 PART. 65 SUB. 701

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Le informazioni riportate nel seguente capitolo sono riferite alle ispezioni ipotecarie effettuate, per maggiori informazioni si rimanda alla relazione notarile.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/02/2010), con atto stipulato il 08/02/2010 a firma di NOTAIO MEDA ai nn. 112797/13410 di repertorio, trascritto il 19/02/2010 a MILANO 2 ai nn. 12728

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di ricongiungimento usufrutto (fino al 04/07/2008), registrato il 08/05/2008 ai nn. voltura n. 41541, trascritto il 09/07/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di ricongiungimento usufrutto (fino al 04/07/2008), registrato il 08/05/2008 ai nn. voltura n. 41541, trascritto il 09/07/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di ricongiungimento usufrutto (fino al 04/07/2008), registrato il 08/05/2008 ai nn. voltura n. 41541, trascritto il 09/07/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/18, in forza di ricongiungimento usufrutto (fino al 04/07/2008), registrato il 08/05/2008 ai nn. voltura n. 41541, trascritto il 09/07/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di ricongiungimento usufrutto (fino al 04/07/2008), registrato il 08/05/2008 ai nn. voltura n. 41541, trascritto il 09/07/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di ricongiungimento usufrutto (fino al 04/07/2008), registrato il 08/05/2008 ai nn. voltura n. 41541, trascritto il 09/07/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2008 fino al 08/02/2010), con atto stipulato il 04/07/2008 a firma di NOTAIO DI DOMENICO ai nn. 42267 di repertorio, trascritto il 09/07/2008 a MILANO 2 ai nn. 49915

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento. Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera n. 76 del 15 e 16/12/2021 e pubblicato sul BURL n. 14 del 06/04/2022., Art. 30 N.T.A. del Piano delle Regole “Tessuto Indifferenziato (TI)”;

Art. 31 N.T.A. del Piano delle Regole “Prescrizioni morfologiche nel caso di interventi edilizi nel Tessuto Indifferenziato (TI)”

Art. 58 N.T.A. del Piano delle Regole “Vincoli sovraordinati”

Art. 63 N.T.A. del Piano delle Regole “Vincoli di natura geologica idrogeologica e sismica” – Commi 1, 5, 6 e 7;

Art. 64 N.T.A. del Piano delle Regole “Studio comunale di gestione del rischio idraulico”. Con



riferimento all'Art. 63 N.T.A. del Piano delle Regole "Vincoli di natura geologica idrogeologica e sismica", comma 1 (lett. b), si informa che la Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., individua le aree in esame come appartenenti alla classe di fattibilità 3BO_H01 (cfr. tavole CG.09.1 "Fattibilità geologica" e CG.09.2 "Fattibilità geologica – legenda") Art. 62 N.T.A. del Piano delle Regole "Fasce di rispetto di varia natura" – Comma 6 (Aree di rispetto dei pozzi di captazione delle acque di falda); Art. 65 N.T.A. del Piano delle Regole "Vincoli aeroportuali" - Aeroporto di Milano-Linate. Nella tavola PR.04.2 "Mappe di vincolo per la navigazione aerea" le aree in esame ricadono in "Aree di incompatibilità assoluta per gli impianti eolici" I mappali in oggetto risultano inseriti all'interno del "Sito di bonifica di interesse comunale" denominato "BC41 – Area V.le Italia 936". A seguito della presentazione del cambio di destinazione d'uso dell'area sono state eseguite delle indagini preliminari in contraddittorio con l'Ente di controllo per cambio di destinazione d'uso. Le risultanze analitiche hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione per una destinazione assimilabile al verde residenziale, dando così l'avvio alle procedure amministrative previste dall'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i, fino all'emissione del determina dirigenziale n° 99600/2011 del per l'esecuzione delle attività previste dal Piano operativo di bonifica. Lo scopo del progetto era la completa rimozione e trattamento del terreno contaminato sino al raggiungimento degli obiettivi di qualità stabiliti dalla normativa vigente per la specifica destinazione d'uso del sito. Il Servizio scrivente, visto 2 il notevole tempo trascorso senza la comunicazione di inizio dei lavori, con nota del 23/10/2012 prot gen n° 80608/2012, sollecitava la proprietà a dare inizio alle attività previste dal piano. Dalla data sopra citata, non è stata svolta alcuna attività inerente le procedure previste dal Testo Unico Ambientale da nessuno dei soggetti coinvolti dal procedimento. Si rileva che con Decreto n° 222/2021 del 22/11/2021 la Ex DG RIA ha inserito nell'elenco dei siti orfani da riqualificare del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, il sito in oggetto. Per quanto detto sopra, si conclude che l'area in esame è sottoposta ad un procedimento ambientale ai sensi dell'art. 242 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.; pertanto ad oggi non è possibile indicare se sui mappali in oggetto esisteranno vincoli derivanti da eventuali interventi previsti alla parte IV del titolo V del D. Lgs. 152/06 e s.m.i."

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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 ITALIA 936

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

terreno edificabile a SESTO SAN GIOVANNI VIA ITALIA 936, della superficie commerciale di



1.118,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nella zona semi periferica di Sesto San Giovanni zona Casciana Gatti Pelucca si valuta terreno edificabile.

Alla data del sopralluogo risultano presenti diversi rifiuti e suppellettili. Gli edifici presenti sono in disuso da diversi anni e diroccati. Le condizioni del luogo risultano precarie.

Da CDU risulta che il lotto è sito di bonifica di interesse comunale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 63 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 936, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 64 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 936, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 65 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. 936, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
centro commerciale	nella media	
verde attrezzato	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 0 km	nella media	
autostrada distante 0.7 km	nella media	
tangenziale distante 0.4 km	nella media	
metropolitana distante 2.9 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fg. 4 Part. 63	328,00	x	100 %	=	328,00
Fg. 4 Part. 64	470,00	x	100 %	=	470,00
Fg. 4 Part. 65	320,00	x	100 %	=	320,00
Totale:	1.118,00				1.118,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VE tot valore terreno edificabile = **IF** indice fondiario x **SL** superficie lotto x **VEmq** valore mercato fabbricato €/mq x **10/30%**

$$0.7 \times 1118\text{mq} \times 2900 \text{ €/mq} = 2.269.540 \text{ €} \times 25\% = \text{€ } 567.385$$

Visto che il terreno necessita di bonifica e non potendola quantificare si ritiene di applicare una riduzione del 10% al valore:

$$\text{€ } 567.385 - 10\% = \text{€ } 510.646,50 \text{ --> € } 510.600,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **510.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 510.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 510.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, agenzie: Sesto San Giovanni, osservatori del mercato immobiliare Milano, ed inoltre: OMI e AdE

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	terreno edificabile	1.118,00	0,00	510.600,00	510.600,00
				510.600,00 €	510.600,00 €

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: **€. 510.600,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 510.600,00**

data 04/04/2024

il tecnico incaricato
Geom. Cristina Toro

