



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

189/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AKADI S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa FANTIN PATRIZIA

CUSTODE:

Dott.ssa FARINA LAURA MARIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. MANCUSO ANNA MARIA

CF:MNCNMR60C50M140X

con studio in MONZA (MB) via Volta n.6

telefono: 0395961852

email: architettomancuso@fiscali.it

PEC: anna.mancuso@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SESTO SAN GIOVANNI Via Vincenzo Bellini 199, della superficie commerciale di **103,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità oggetto della presente stima immobiliare è un appartamento ad uso abitativo posto al piano sesto di un palazzo pluripiano. Il suo raggiungimento avviene sia tramite un corpo di scale interno, sia tramite l'uso di un ascensore con sbarco al piano. L'unità è così composta: ingresso/corridoio, un piccolo ripostiglio, cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto e due servizi igienici di cui uno finestrato. Completano la proprietà al piano due balconi con accessi rispettivamente dal locale cucina e dal locale soggiorno. Pertinenziale all'unità è stato realizzato al piano nono un solaio ad uso cantina con tetto spiovente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sesto, ha un'altezza interna di cm. 295 circa .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 10 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 752,74 Euro, indirizzo catastale: SESTO SAN GIOVANNI (MI) - Via Vincenzo Bellini n. 199, piano: 6-9, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Da Nord in senso orario - APPARTAMENTO: appartamento di proprietà di terzi, scala comune, cortile comune, appartamento di proprietà di terzi ed infine via Casiraghi - SOLAIO: mappale 292, parte comune, solaio di terzi ed infine viale Casiraghi.

L'intero edificio sviluppa 10 piani oltre sottotetto, 9 piani oltre sottotettofuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 266.570,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 266.570,00
Data della valutazione:	11/10/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 10/10/2023 l'immobile risultava occupato dai debitori.

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 **volontaria**, stipulata il 02/02/2009 a firma di Notaio DELLISANTI Dominique ai nn. 10100/5553 di repertorio, iscritta il 06/02/2009 a Milano 2 ai nn. 11246/2321, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €. 460.000,00.

Importo capitale: €. 230.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/03/2014 a firma di Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4572 di repertorio, trascritto il 08/05/2014 a Milano 2 ai nn. 39972/28028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

pignoramento del 27/03/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di MONZA ai nn. 893 di repertorio, trascritto il 20/04/2023 a Milano 2 ai nn. 53767/37305, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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:	€. 2.250,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 2.000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.900,00
Millesimi condominiali:	25,875



Ulteriori avvertenze:

Dati ricevuti via mail dall'amministratore pro tempore in data 11/10/2023

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno in forza di atto di compravendita (dal 02/02/2009), con atto stipulato il 02/02/2009 a firma di Notaio DELLISANTI Dominique ai nn. 10099/5552 di repertorio, trascritto il 06/02/2009 a Milano 2 ai nn. 11245/6216

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/09/1976 fino al 28/05/2007), con atto stipulato il 15/09/1976 a firma di Notaio MARSALA Maurizio , trascritto il 07/10/1976 a Milano 2 ai nn. 38434/31748

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di atto di successione (dal 28/05/2007 fino al 02/02/2009), con atto stipulato il 28/05/2007 a firma di Ufficio del Registro di Milano ai nn. 304/2007 di repertorio, trascritto il 18/09/2008 ai nn. 132619/82202.

Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Dellisanti Dominique il 02 febbraio 2009, Repertorio 10099/5552, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 06 febbraio 2009 ai NN.11244/6215 di formalità in favore delle signore *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di Concessione Edilizia N. **116/1967** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio ad uso abitazione, presentata il 01/09/1967 con il n. 79514/3709 di protocollo, rilasciata il 12/03/1968.

Quanto riportato al Punto 7.1 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 d'accesso agli atti presso gli uffici competenti. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente - Il 06 aprile 2022 con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) serie Avvisi e concorsi n. 14, la Variante Generale al PGT è entrata in vigore.,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

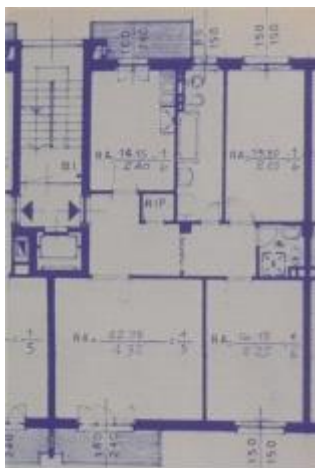
Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella documentazione fornita in sede d'accesso dagli uffici tecnici non è stata rilevata la concessione dell'agibilità, richiesta in data 19/06/1975.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di richiesta d'agibilità parziale: €2.300,00

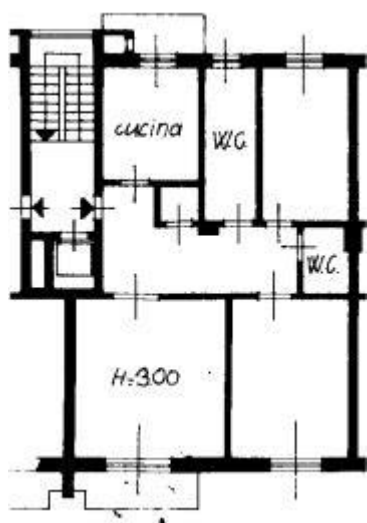
Stima dei costi eseguita con criteri di massima. Sarà comunque carico del potenziale aggiudicatario valutare con estrema attenzione quanto in essere, al fine della partecipazione all'asta giudiziaria, assumendosi sin d'ora l'onere di eventuali maggiori costi di regolarizzazione ed ulteriori oneri. Fatto salvo di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti alle parti condominiali e dall'eventuale mancanza della presentazione di documentazione indispensabile ai fini del rilascio dell'agibilità.



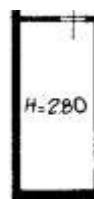
Stralcio planimetria P.E.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme con quanto riportato sulla scheda catastale.



Stralcio da scheda catastale - appartamento



Stralcio da scheda catastale - solaio sottotetto



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessun dato aggiuntivo.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna difformità

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici, così come da obblighi di legge.

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

Costi di regolarizzazione:

- Interventi di verifica da parte di ditte abilitate con successive redazioni delle nuove certificazioni.: €.750,00

Stima dei costi eseguita con criteri di massima. Non comprese eventuali integrazioni degli impianti.

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA VINCENZO BELLINI 199

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO SAN GIOVANNI Via Vincenzo Bellini 199, della superficie commerciale di **103,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità oggetto della presente stima immobiliare è un appartamento ad uso abitativo posto al piano sesto di un palazzo pluripiano. Il suo raggiungimento avviene sia tramite un corpo di scale interno, sia tramite l'uso di un ascensore con sbarco al piano. L'unità è così composta: ingresso/corridoio, un piccolo ripostiglio, cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto e due servizi igienici di cui uno finestrato. Completano la proprietà al piano due balconi con accessi rispettivamente dal locale cucina e dal locale soggiorno. Pertinenziale all'unità è stato realizzato al piano nono un solaio ad uso cantina con tetto spiovente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sesto, ha un'altezza interna di cm. 295 circa .Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 10 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 752,74 Euro, indirizzo catastale: SESTO SAN GIOVANNI (MI) - Via Vincenzo Bellini n. 199, piano: 6-9, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Da Nord in senso orario - APPARTAMENTO: appartamento di proprietà di terzi, scala comune, cortile comune, appartamento di proprietà di terzi ed infine via Casiraghi - SOLAIO: mappale 292, parte comune, solaio di terzi ed infine viale Casiraghi.

L'intero edificio sviluppa 10 piani oltre sottotetto, 9 piani oltre sottotettofuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.





Vista da via Bellini



Vista da viale Casiraghi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
farmacie
municipio
spazi verde
supermercato
centro commerciale
campo da calcio
polizia



COLLEGAMENTI

autobus distante circa 100 mt.
metropolitana distante Circa 900 mt.
ferrovia distante circa 900 mt.
superstrada distante circa 300 mt.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'unità oggetto della presente stima immobiliare è un appartamento ad uso abitativo posto al piano sesto di un palazzo pluripiano. Il suo raggiungimento avviene sia tramite un corpo di scale interno, sia tramite l'uso di un ascensore con sbarco al piano. Varcando la porta posta sul pianerottolo comune si entra in un corridoio dal cui corpo è possibile raggiungere tutti i locali che compongono l'unità. La cucina è di medie dimensioni tali comunque da consentire oltre alla preparazione dei pasti anche il loro consumo. Da quest' ultima è possibile accedere ad un uno dei due balconi dell'appartamento. Il locale soggiorno è di ampie dimensioni e la sua forma quadrata ne consente un comodo utilizzo. Dal soggiorno è possibile accedere al secondo balcone, quello con affaccio su Viale Casiraghi. La zona notte è interessata dalla presenza di un bagno padronale dotato di finestra, arredato con sanitari in ceramica ed interessato dalla presenza di una vasca ad incasso. Il bagno di servizio è di tipo cieco ed è dotato di box doccia. Le due camere, rispettivamente utilizzabili a camera doppia e camera singola, sono entrambe aerate da finestre. Un piccolo ma comodo ripostiglio posto frontalmente all'ingresso completa la proprietà. Pertinenziale all'unità è stato realizzato al piano nono un solaio ad uso cantina con tetto spiovente.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in piastrelle e parti in intonaco tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con gradini in marmo e ringhiere in ferro verniciato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono: blindatura interna	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> anta singola e doppia a battente realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno con parte centrale in vetro. Con riferimento alla cucina, soggiorno e i due bagni.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno . Per i locali: ripostiglio e le due camere da letto	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. Fatta eccezione per le due camere da letto.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet. Solo nelle due camere da letto.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220 volt, conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> video conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



a metano, i diffusori sono radiatori in alluminio, conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili.



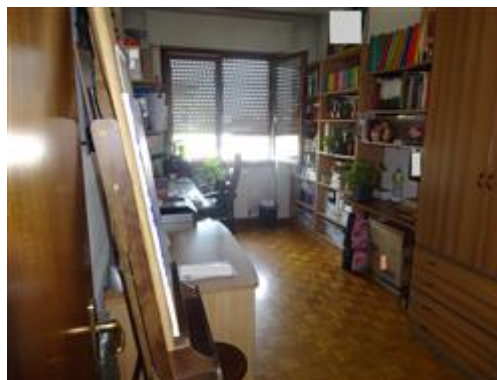
Cucina



Soggiorno



Camera



Cameretta



Bagno padronale



Bagno di servizio



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso/corridoio	13,30	x	100 %	=	13,30
Cucina	13,20	x	100 %	=	13,20
Ripostiglio	1,13	x	100 %	=	1,13
Soggiorno	24,90	x	100 %	=	24,90
Bagno padronale	9,20	x	100 %	=	9,20
Bagno di servizio	3,10	x	100 %	=	3,10
Cameretta	15,50	x	100 %	=	15,50
Camera matrimoniale	18,70	x	100 %	=	18,70
Balconi	8,20	x	25 %	=	2,05
Solaio	13,10	x	20 %	=	2,62
Totale:	120,33				103,70



Appartamento



Solaio sottotetto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,70 x 2.600,00 = **269.620,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 269.620,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 269.620,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione). La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti. La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di libero mercato e per vendite giudiziarie, di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene, stabilendo un valore al mq. pari ad €. 2.600,00. Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede del sopralluogo eseguito in data 10/10/2023 Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di on line, ufficio tecnico di Comune Sesto San Giovanni, agenzie: della zona , ed inoltre: siti web immobiliari e riviste di settore

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	103,70	0,00	269.620,00	269.620,00
				269.620,00 €	269.620,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.050,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 266.570,00



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:	€. 266.570,00

data 11/10/2023

il tecnico incaricato
Arch. MANCUSO ANNA MARIA

