

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

236/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA CALIARI

CUSTODE:

Avv. Daniele SECCHI - tel. 0362.851073 - e.mail: avvocati@studiolegalesecchi.com

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Daniele Zago

CF:ZGADNL62M15F704O

con studio in BRUGHERIO (MB) via Martiri della Libertà, 18

telefono: 039884000

fax: 0392621314

email: info@dimensionizago.it

PEC: daniele.zago@pct.pecopen.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 1 di 19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 236/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SESTO SAN GIOVANNI VIA TRENTO 106, della superficie commerciale di **31,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'UFFICIO è posto al piano Secondo di un condominio di tre piano fuori terra e due interrati, serviti da un vano scala. Esternamente e nelle parti comuni interne il fabbricato appare molto deteriorato ed in pessime condizioni d'uso. **Il riscaldamento nell'unità esaminata non è stato rilevato è quindi si indica come ASSENTE.** L'acqua calda sanitaria è effettuata con "scaldabagno elettrico ad accumulo" posto nell'antibagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 290 CM. .Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 112 sub. 725 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO , 106, piano: Secondo/S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 12/09/2003 Pubblico ufficiale DI MAURO ROSANNA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 4079 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 81010.1/2003 Reparto PI di MILANO 2 - Pratica n. 749320 in atti dal 29/09/2003

Coerenze: UFFICIO - In contorno orario, da nord: cortile al mappale 112, unità di terzi, enti comuni, unità di terzi; CANTINA - in contorno orario, da nord: terrapieno, unità di terzi, corridoio comune di accesso, unità di terzi;

SCHEDE E VARIAZIONI: DELLA DESTINAZIONE del 17/12/1998 UFFICIO LABORATORIO (n. 283703.1/1998) - DELLA DESTINAZIONE del 28/04/1999 LABORATORIO C/3 ABITAZIONE A/3 (n. 363627.1/1999) - NEL CLASSAMENTO del 08/01/2015 Pratica n. MI0087009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76981.1/2015); NOTE: LA SCHEDA CATASTALE IN ATTI RIPORTA L'UNITA' COME UFFICIO E NON COME APPARTAMENTO; L'ATTO DI COMPRAVENDITA E LA VISURA CATASTALE INDICANO L'UNITA' IMMOBILIARE COME APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE. SI RITIENE QUINDI CHE LA VISURA CATASTALE SIA DA CORREGGERE E L'ATTO DI COMPRAVENDITA SIA DA RETTIFICARE.

L'intero edificio sviluppa CINQUE piano, TRE piano fuori terra, DUE piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1997.

A.1 cantina, composto da UN VANO. LA CANTINA VIENE IDENTIFICATA DAI MEDESIMI DATI CATASTALI DELL'ALLOGGIO IN QUANTO NE E' PERTINENZA E RAPPRESENTATA NELLA MEDESIMA SCHEDA CATASTALE. NOTE: LE DIMENSIONI SONO: larghezza di circa cm. 80 e profondità di circa 130 cm, con corridoio comune di circa cm. 100. Il profilo della sezione della zona cantine è con "volta trapezoidale" con altezza di cm. 221. ATTENZIONE: DALL'ACCESSO ALL' UNITA' IMMOBILIARE ED IN PARTICOLARE AL VANO CANTINA SI



E' RISCONTRATO CHE QUESTO NON E' PIU' MATERIALMENTE ESISTENTE IN QUANTO IL DETENTORE DELL' INTERO PIANO AFFERMA CHE DA SVARIATI ANNI NESSUNO DEGLI "AVENTI DIRITTO" HA PIU' USUFRUITO DEI VANI CANTINA ED INOLTRE DA MOLTI ANNI LE DIVISIONI FISICHE TRA I VANI CANTINA, COSTITUITI DA LASTRE DI CARTONGESSO/ GESSO DI CIRCA 3 CM. DI SPESSORE, CON PORTE IN LAMIERA ZINGATA, SONO STATI TOTALMENTE ELIMINATI. L'ACCESSO E' IMPEDITO DA UNA SERRATURA CON LUCCHETTO LE CUI CHIAVI SONO IN POSSESSO SOLO DELL'ATTUALE DETENTORE DEL PIANO SECONDO INTERRATO.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.950,00
Data della valutazione:	12/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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** attiva, stipulata il 20/07/2005 a firma di GIUDICE DI PACE - MONZA ai nn. 1754 REP. di repertorio, iscritta il 08/10/2005 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 39033/147851, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da

DECRETO INGIUNTIVO - PUBBLICO UFFICIALE GIUDICE DI PACE DI MONZA .

Importo ipoteca: 3347,00.

Importo capitale: 2127,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/06/2017 a firma di DECRETO INGIUNTIVO - Tribunale di Milano ai nn. 6346 di repertorio, iscritta il 06/09/2017 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 19994 / 107377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO; come da Atto Giudiziario Pubblico del Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: 107334,22.

Importo capitale: 70000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/04/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3810 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 67144/48230, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

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:

NON VI E' CONDOMINIO COSTITUITO E NON VI E' AMMINISTRATORE - LE SPESE CONDOMINIALI SONO TEORICAMENTE AUTOGESTITE MA, CHIEDENDO A DUE "CONDOMINI" NON SE NE E' CAPITO IL METODO E MODALITA'.

ATTENZIONE: IL VANO CANTINA NON E' PIU' DISPONIBILE IN QUANTO DEMOLITA ED IGLOBATA, COME ALTRE DIVERSE CANTINE, IN UNO SPAZIO AMPIO AL PIANO SECONDO SEMINTERRATO E DETENUTO ILLEGALMENTE DA TERZA PERSONA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2003), con atto stipulato il 12/09/2003 a firma di Notaio DI MAURO Rosanna ai nn. 4079 di repertorio di repertorio, trascritto il 15/09/2003 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 81010 di formalità

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ATTENZIONE: DALL'ACCESSO ALL' UNITA' IMMOBILIARE ED IN PARTICOLARE AL VANO CANTINA SI E' RISCONTRATO CHE QUESTO NON E' PIU' MATERIALMENTE ESISTENTE IN QUANTO IL DETENTORE DELL' INTERO PIANO AFFERMA CHE DA SVARIATI ANNI NESSUNO DEGLI "AVENTI DIRITTO" HA PIU' USUFRUITO DEI VANI CANTINA ED INOLTRE DA MOLTI ANNI LE DIVISIONI FISICHE TRA I VANI CANTINA, COSTITUITI DA LASTRE DI CARTON-GECCO/ GECCO DI CIRCA 3 CM. DI SPESSORE, CON PORTE IN LAMIERA ZINGATA, SONO STATI TOTALMENTE ELIMINATI. L'ACCESSO E' IMPEDITO DA UNA SERRATURA CON LUCCHETTO LE CUI CHIAVI SONO IN POSSESSO SOLO DELL'ATTUALE DETENTORE DEL PIANO SECONDO INTERRATO.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione di cambio d'uso **N. n. 6994 del 19.04.1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO D'USO SENZA OPERE , presentata il 19/04/1999 con il n. 39025 di prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina Uffici mapp. 112 (Fig. 3) .

LA COMUNICAZIONE DI CAMBIO D'USO NON E' STATA ACCETTATA DAL COMPETENTE UFFICIO COMUNALE CHIEDENDO DELLA DOCUMENTAZIONE ESSENZIALE AI FINI DELLA RICHIESTA COME INTEGRAZIONE,

Concessione edilizia **N. P.E. 30/90 del 15.09.1998** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 55949/4327, presentata il 20/07/1998 con il n. 63370/1137 di protocollo.

- VARIANTE IN CORSO D'OPERA (pres.17.03.1997) del 04.12.1997 ai nn. 100429/1938 (Comunicazione FINE LAVORI del 06.02.1998) ; - COMPLETAMENTO DELLE OPERE di cui alla Concessione Ed. 55949/4327 del 30.09.1992 rilasciata il 18.10.1998 ai nn. 79091/2290; LA CONCESSIONE EDILIZIA E' STATA EMANATA A SEGUITO DELLA CONVENZIONE CHE, TRA ALTRO, COMPRENDE IL DIRITTO DI SUPERFICIE PER IL PASSAGGIO DI UN CAVALCAVIA SOPRA L'AREA OGGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA. VERIFICARE LA CONVENZIONE ALLEGATA ALLA PRESENTE.

Denuncia inizio lavori (Art.2 - comma 60 L. n. 662 del 23.12.96) **N. P.E. DIA del 16.04.1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero di edificio industriale preesistente con intervento di risanamento conservativo, presentata il 16/04/1998 con il n. 32731 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata la Variante Generale al PGT con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76/2021,. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 32 delle N.T.A. - per verificare i documenti di piano verificare gli allegati al seguente link: <https://nextcloud.sestosg.net/index.php/s/gppWgopCsbYEK5W>. L'area ove è insediato lo stabile al mapp. 112 (fig. 3) è compresa nella zona di "tessuti consolidati del piano delle regole" nella "tavola 02 - strategie di piano "; e come "tessuto a destinazione d'uso prevalentemente non residenziale", e "tessuto per attività economiche - art. 32 delle N.T.A. " (PR03) con esclusione di cambiamento d'uso a - destinazione residenziale -

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ATTENZIONE: DALL'ACCESSO ALL' UNITA' IMMOBILIARE ED IN PARTICOLARE AL

VANO CANTINA SI E' RISCONTRATO CHE QUESTO NON E' PIU' MATERIALMENTE ESISTENTE IN QUANTO IL DETENTORE DELL' INTERO PIANO AFFERMA CHE DA SVARIATI ANNI NESSUNO DEGLI "AVENTI DIRITTO" HA PIU' USUFRUITO DEI VANI CANTINA ED INOLTRE DA MOLTI ANNI LE DIVISIONI FISICHE TRA I VANI CANTINA, COSTITUITI DA LASTRE DI CARTON-GECCO/ GECCO DI CIRCA 3 CM. DI SPESSORE, CON PORTE IN LAMIERA ZINGATA, SONO STATI TOTALMENTE ELIMINATI. L'ACCESSO E' IMPEDITO DA UNA SERRATURA CON LUCCHETTO LE CUI CHIAVI SONO IN POSSESSO SOLO DELL'ATTUALE DETENTORE DEL PIANO SECONDO INTERRATO.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alle autorizzazioni emanate e alle planimetrie allegata la difformità lieve rilevata è relativa ad un leggero ispessimento della muratura (5. cm.) sulla parte di parete posta a destra della finestra. La cantina, ora demolita per "occupazione abusiva" di terzi dell'intero piano, non autorizzata, ma il corretto ripristino è possibile effettuarlo con idonea Pratica Edilizia in Sanatoria. (normativa di riferimento: Attuali NTA del vigente PGT)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA EDILIZIA /AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, sanzioni e oneri: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a UFFICIO .

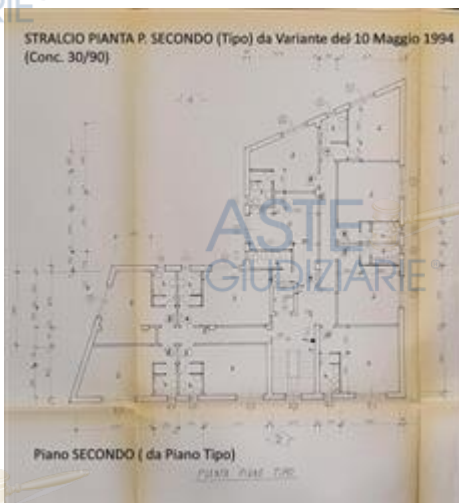
La cantina che viene rappresentata nella scheda catastale non è stata autorizzata dalle concessioni edilizie e rappresentata nelle planimetrie a queste allegata e quindi la mancata rappresentazione nelle tavole di progetto non è da considerarsi una difformità.



DIFFORMITA' UFFICIO



STATO DI FATTO CANTINE

ASTE
GIUDIZIARIE®

STRALCIO DA TAVOLA UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

CANTINA : 'DIFFORMITA' DA SCHEDA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla scheda catastale depositata non risulta il leggero ispessimento della parte di parete sulla destra della finestra ed INOLTRE la cantina, rappresentata nella scheda catastale, non è stata autorizzata dalle necessarie autorizzazioni edilizie e rappresentata nelle allegate planimetrie. Di fatto attualmente la cantina non è esistente poiché demolita da terze persone occupanti "abusivamente" tutto il piano interrato. Paradossalmente, anche se non autorizzata, la difformità del piano Interrato della scheda catastale è la mancanza del vano cantina anche se non autorizzata. (normativa di riferimento: Attuali Norme Tecniche Erariali/Catastali vigenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA DI DENUNCIA CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, e oneri: €.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Questa situazione è riferita solamente a UFFICIO e CANTINA .

La cantina che viene rappresentata nella scheda catastale non è stata autorizzata dalle concessioni edilizie e rappresentata nelle planimetrie a queste allegate e quindi di fatto la mancanza della cantina è da ritenersi urbanisticamente corretta anche se comporta una formale difformità alla scheda catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



STATO DI FATTO CANTINE

ASTE
GIUDIZIARIE®



STRALCIO DA TAVOLA UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®



CANTINA : DIFFORMITA' DA SCHEDA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEDA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA TRENTO 106

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ufficio a SESTO SAN GIOVANNI VIA TRENTO 106, della superficie commerciale di **31,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'UFFICIO è posto al piano Secondo di un condominio di tre piano fuori terra e due interrati, serviti da un vano scala. Esternamente e nelle parti comuni interne il

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

fabbricato appare molto deteriorato ed in pessime condizioni d'uso. **Il riscaldamento nell'unità esaminata non è stato rilevato è quindi si indica come ASSENTE.** L'acqua calda sanitaria è effettuata con "scaldabagno elettrico ad accumulo" posto nell'antibagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 290 CM. .Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 112 sub. 725 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO , 106, piano: Secondo/S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 12/09/2003 Pubblico ufficiale DI MAURO ROSANNA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 4079 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 81010.1/2003 Reparto PI di MILANO 2 - Pratica n. 749320 in atti dal 29/09/2003

Coerenze: UFFICIO - In contorno orario, da nord: cortile al mappale 112, unità di terzi, enti comuni, unità di terzi; CANTINA - in contorno orario, da nord: terrapieno, unità di terzi, corridoio comune di accesso, unità di terzi;

SCHEDE E VARIAZIONI: DELLA DESTINAZIONE del 17/12/1998 UFFICIO LABORATORIO (n. 283703.1/1998) - DELLA DESTINAZIONE del 28/04/1999 LABORATORIO C/3 ABITAZIONE A/3 (n. 363627.1/1999) - NEL CLASSAMENTO del 08/01/2015 Pratica n. MI0087009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76981.1/2015); NOTE: LA SCHEDA CATASTALE IN ATTI RIPORTA L'UNITA' COME UFFICIO E NON COME APPARTAMENTO; L'ATTO DI COMPRAVENDITA E LA VISURA CATASTALE INDICANO L'UNITA' IMMOBILIARE COME APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE. SI RITIENE QUINDI CHE LA VISURA CATASTALE SIA DA CORREGGERE E L'ATTO DI COMPRAVENDITA SIA DA RETTIFICARE.

L'intero edificio sviluppa CINQUE piano, TRE piano fuori terra, DUE piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1997.



PROSPETTO DALL'INTERNO CORTILE



PROSPETTO PRINCIPALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROSPETTO DALLA VIA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



LOCALIZZAZIONE NEL TERRITORIO



LOCALIZZAZIONE FABBRICATO E UNITA'

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOCALIZZAZIONE NELLA ZONA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

centro commerciale
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore

al di sopra della media
nella media
nella media
nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 700 MT.
autostrada distante 1,50 KM.
tangenziale distante 1,0 KM.
metropolitana distante 1,2 KM.
ferrovia distante 1,2 KM.

al di sopra della media
al di sopra della media
al di sopra della media
al di sopra della media
al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media
nella media
al di sotto della media
molto scarso
nella media
molto scarso
molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porta di ingresso "di sicurezza" (*manca il pannello interno*), porte interne con movimento "a ventola" di tipo "cieco", tamburate impiallacciate noce (*la porta tra bagno e antibagno è mancante*). Gli infissi esterni hanno struttura in alluminio, con vetrocamera, senza protezioni esterne. La pavimentazione interna, come anche i rivestimenti del bagno, sono realizzati con piastrelle di ceramica. **Il riscaldamento è assente** (vi è un radiatore in alluminio nel bagno, probabilmente del precedente riscaldamento centralizzato, mentre quello del locale "ufficio" non è stato rilevato). Le parti comuni hanno infissi in alluminio, pavimentazione dei corridoi parti comuni in piastrelle di gres e gradini scale comuni con rivestimento in lastre di granito.

SI E' RISCONTRATO CHE IL VANO CANTINA NON E' PIU' MATERIALMENTE ESISTENTE E NELLA DISPONIBILITA' DEL PROPRIETARIO/ESECUTATO; ED INOLTRE DA MOLTI ANNI LE DIVISIONI FISICHE TRA I VANI CANTINA, COSTITUITI DA LASTRE DI CARTONGESSO/GECCO DI CIRCA 3 CM. DI SPESSORE, CON PORTE IN LAMIERA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



ZINGATA, SONO STATI TOTALMENTE ELIMINATI. L'ACCESSO E' IMPEDITO DA UNA SERRATURA CON LUCCHETTO LE CUI CHIAVI SONO IN POSSESSO SOLO DELL'ATTUALE DETENTORE DEL PIANO SECONDO INTERRATO.

Delle Componenti Edilizie:

scale: interna con rivestimento in LASTRE DI GRANITO

Degli Impianti:

citofonico: audio

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano. Non è stato possibile visionare la tubazione-

termico: ASSENTE - (è possibile eventualmente chiedere di poter effettuare un riscaldamento autonomo) i diffusori sono in Presenza di radiatore nel solo bagno (probabilmente relativo al precedente impianto centralizzato dello stabile) . ATTUALMENTE GLI OCCUPANTI DELL'UNITA' SI RISCALDANO CON "STUFETTE ELETTRICHE".

mediocre ★★★★★★★★☆☆☆☆

molto scarso ★★★★★★★★☆☆☆☆

molto scarso ★★★★★★★★☆☆☆☆

pessimo ★★★★★★★★☆☆☆☆

pessimo ★★★★★★★★☆☆☆☆



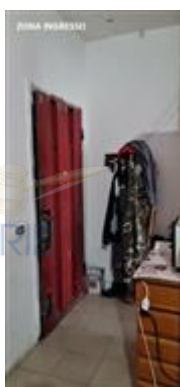
Delle Strutture:

solai: laterocemento

travi: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★★★☆☆☆☆



ZONA INGRESSO



LOCALE UFFICIO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ANTIBAGNO E BAGNO



INGRESSO DAL CORRIDOIO



ZONA COTTURA E LOCALE E UFFICIO



ZONA INGRESSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 13 di 19

ASTE
GIUDIZIARIE®

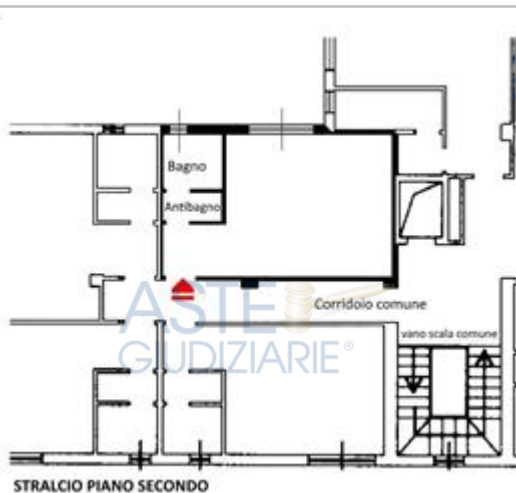
ASTE
GIUDIZIARIE®

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

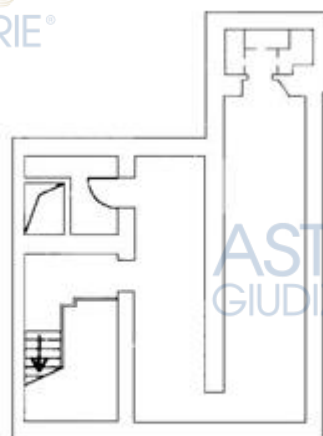
descrizione	consistenza		indice		commerciale
UFFICIO	31,50	x	100 %	=	31,50
Totale:	31,50				31,50



PLANIMETRIA CANTINA DA PROGETTO



PLANIMETRIA UFFICIO

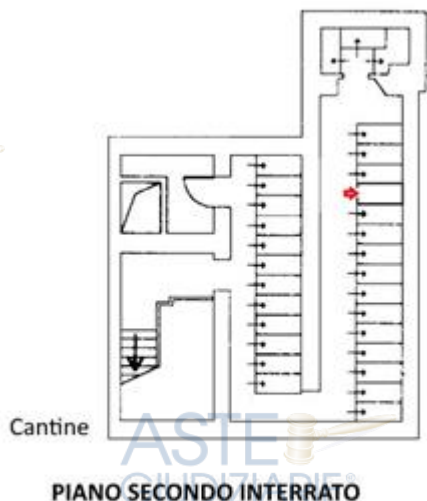


PLANIMETRIA CANTINE STATO ATTUALE

ACCESSORI:

cantina, composto da UN VANO. LA CANTINA VIENE IDENTIFICATA DAI MEDESIMI DATI CATASTALI DELL'ALLOGGIO IN QUANTO NE E' PERTINENZA E RAPPRESENTATA NELLA MEDESIMA SCHEDA CATASTALE. NOTE: LE DIMENSIONI SONO: larghezza di circa cm. 80 e profondità di circa 130 cm, con corridoio comune di circa cm. 100. Il profilo della sezione della zona cantine è con "volta trapezoidale" con altezza di cm. 221. ATTENZIONE: DALL'ACCESSO ALL' UNITA' IMMOBILIARE ED IN PARTICOLARE AL VANO CANTINA SI

E' RISCONTRATO CHE QUESTO NON E' PIU' MATERIALMENTE ESISTENTE IN QUANTO IL DETENTORE DELL' INTERO PIANO AFFERMA CHE DA SVARIATI ANNI NESSUNO DEGLI "AVENTI DIRITTO" HA PIU' USUFRUITO DEI VANI CANTINA ED INOLTRE DA MOLTI ANNI LE DIVISIONI FISICHE TRA I VANI CANTINA, COSTITUITI DA LASTRE DI CARTONGESSO/ GESSO DI CIRCA 3 CM. DI SPESSORE, CON PORTE IN LAMIERA ZINGATA, SONO STATI TOTALMENTE ELIMINATI. L'ACCESSO E' IMPEDITO DA UNA SERRATURA CON LUCCHETTO LE CUI CHIAVI SONO IN POSSESSO SOLO DELL'ATTUALE DETENTORE DEL PIANO SECONDO INTERRATO.



PLANIMETRIA CANTINE DA PROGETTO



CORRIDOIO COMUNE



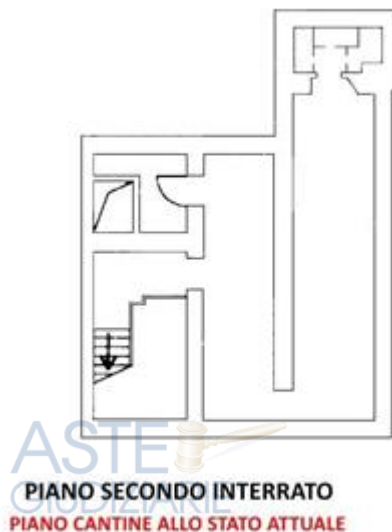
ZONA CANTINE DEMOLITE

VANO SCALA CANTINE
P.2° INT.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA ATTUALE CANTINE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/07/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 330/2018

Descrizione: Appartamento monolocale a SESTO SAN GIOVANNI, via Trento n°106, (quartiere Pelucca) della superficie commerciale di 31,2 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, posto al secondo piano (senza ascensore) oltre all'annesso piccolo bagno e ad uno spazio di ripostiglio di 0,30 mq al piano interrato attualmente del tutto impraticabile., 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Indirizzo: Via Trento 106 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 13.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1418/2016

Descrizione: Appartamento monolocale, ingresso e bagno con antibagno, cantina. Attualmente ad uso abitativo ma con destinazione ad ufficio con la possibilità di cambio di destinazione previa autorizzazione comunale., 1

Indirizzo: Via Trento 106 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

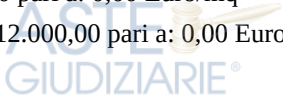
Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 12.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 5.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/06/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1901/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 30, al piano rialzato con annessa cantina., 1

Indirizzo: Via Trento, 106 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 33.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 34.00 m

Numero Tentativi: 4



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (Agenzia delle Entrate) - zona D1 - Periferica / CASCINA GATTI / PELUCCA - UFFICI - OTTIMO (06/12/2024)

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: O.M.I. (Agenzia delle Entrate) - zona D1 - Periferica / CASCINA GATTI / PELUCCA - UFFICI - OTTIMO

Camera di Commercio di Milano-Lodi e Monza Brianza - Prezzi rilevati sulla piazza di Milano e provincia (06/12/2024)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00





Note: Camera di Commercio di Milano-Lodi e Monza Brianza - Prezzi rilevati sulla piazza di Milano e provincia

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento ad immobili di similari destinazione d'uso, condizioni e finiture, in ragione alla tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione dello stabile ove sono inserite nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso ove si trovano, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico ed alla superficie calcolate, parametrando il valore unitario sui prezzi di mercato in zona per immobili residenziali, da indagini esperite presso operatori del settore in zona, nonché in base alle allegate quotazioni immobiliari (quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - O.M.I.- e dalla Camera di Commercio di Milano-Lodi e Monza Brianza - Prezzi rilevati sulla piazza di Milano e provincia) il sottoscritto tecnico è pervenuto alla valutazione di seguito espressa:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	31,50	x	900,00	=	28.350,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	900,00	=	0,00
					28.350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 28.350,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 28.350,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ad immobili di similare destinazione d'uso, condizioni e finiture, in ragione alla tipologia ed alla consistenza dell'unità immobiliare esaminata, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso ove è inserita, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - comune di Sesto San Giovanni, ufficio del registro di AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICI Milano 1 e 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di comune di Sesto San Giovanni, agenzie: Di zona, osservatori del mercato immobiliare quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - O.M.I.- e dalla Camera di Commercio di Milano-Lodi e Monza Brianza - Prezzi rilevati sulla piazza di Milano e Provincia)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	31,50	0,00	28.350,00	28.350,00
				28.350,00 €	28.350,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'UNITA' IMMOBILIARE VISIONATA NON E' COMODAMENTE



DIVISIBILE .

ATTENZIONE: DALL'ACCESSO ALL' UNITA' IMMOBILIARE ED IN PARTICOLARE AL VANO CANTINA SI E' RISCONTRATO CHE QUESTO NON E' PIU' MATERIALMENTE ESISTENTE IN QUANTO IL DETENTORE DELL' INTERO PIANO AFFERMA CHE DA SVARIATI ANNI NESSUNO DEGLI "AVENTI DIRITTO" HA PIU' USUFRUITO DEI VANI CANTINA ED INOLTRE DA MOLTI ANNI LE DIVISIONI FISICHE TRA I VANI CANTINA, COSTITUITI DA LASTRE DI CARTON-GECCO/ GECCO DI CIRCA 3 CM. DI SPESSORE, CON PORTE IN LAMIERA ZINGATA, SONO STATI TOTALMENTE ELIMINATI. L'ACCESSO E' IMPEDITO DA UNA SERRATURA CON LUCCHETTO LE CUI CHIAVI SONO IN POSSESSO SOLO DELL'ATTUALE DETENTORE DEL PIANO SECONDO INTERRATO.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.400,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 25.950,00

**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:

€. 25.950,00



data 12/01/2025



il tecnico incaricato
Daniele Zago

