



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

259/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BPER BANCA S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa GIULIA CALIARI

CUSTODE:

DOTT. CRISTIANO FRACASSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

arch.Virginio Somaschini

CF:SMSVGN71C16D286Z

con studio in DESIO (MB) via per Cesano 9

telefono: 0362306223

fax: 0362306223

email: vsomaschini@tiscali.it

PEC: virginio.somaschini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 259/2023

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

A **appartamento** a SESTO SAN GIOVANNI via Cavallotti 155, quartiere centrale, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento in centro urbano posto al piano secondo di fabbricato condominiale realizzato nel 1929

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala unica, ha un'altezza interna di >270cm. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 393 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: via Cavallotti 127 (reale 155), piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: coerenze: enti comuni, appartamento di proprietà di terzi, via Cavallotti e proprietà di terzi (edificio di via Cavallotti n. 157),

Il civico catastale è errato - il civico sul posto è 155

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1929.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.300,00
Data della valutazione:	06/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da beni degli esecutati ma libero da persone. La richiesta inoltrata presso l'agenzia delle entrate circa l'esistenza di eventuali contratti di affitto non ha avuto risposta

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

l'elenco dei suddetti gravami è riferito alla data dell'ispezione allegata alla presente perizia

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**, derivante da ISCRIZIONE del 29/07/2003 - Registro Particolare 24784 Registro Generale 116342 Pubblico ufficiale CORTUCCI DARIO Repertorio 5524 del 25/07/2003.

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 10014 del 04/05/2023

ipoteca **giudiziale**, derivante da ISCRIZIONE del 13/04/2010 - Registro Particolare 9898 Registro Generale 44921 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE MONZA Repertorio 1163 del 16/03/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **volontaria**, derivante da ISCRIZIONE del 04/05/2023 - Registro Particolare 10014 Registro Generale 60206 Pubblico ufficiale CORTUCCI DARIO Repertorio 5524 del 25/07/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 24784 del 2000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE del 21/07/2023 - Registro Particolare 72707 Registro Generale 103353 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 1382 del 22/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di PIGNORAMENTO

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:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 7.600,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.100,00
Millesimi condominiali:	76.98
Ulteriori avvertenze:	



Le spese straordinarie sono riferibili a opere di manutenzione tetto deliberate, al netto di eventuali interessi per pagamenti dilazionati



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPARAVENDITA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. CO 254 1929 e co 42 1930, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione.

Il fabbricato è antecedente al 1942. Da una ricerca di archivio le suddette pratiche parrebbero riferibili all'immobile oggetto di perizia . Non vi sono allegati elaborati grafici per cui non vi è la certezza assoluta che siano riferibili al bene di stima

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non vi sono elaborati grafici depositati in comune. Il riferimento è pertanto l'elaborato della scheda catastale risalente al 1929. L'unità attuale è difforme dalla scheda per la diversa conformazione del bagno e relativa apertura sul ballatoio; inoltre è difforme nella sua perimetrazione rispetto all'alloggio posto a nord est; non è presente la nicchia rappresentata nel soggiorno (normativa di riferimento: TESTO UNICO EDILIZIA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione passa attraverso opere di ripristino; l'unità così come conformata non può essere sanata data l'assenza dell'antibagno

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

Costi di regolarizzazione:

- OPERE DI RISPRISTINO, SANZIONI E SPESE PROFESSIONALI : € 6.000,00



Il fabbricato è antecedente al 1942. Da una ricerca di archivio le pratiche 254/1929 e 42/12930 parrebbero riferibili all'immobile oggetto di perizia . Non vi sono allegati elaborati grafici per cui non vi è la certezza assoluta che siano riferibili al bene di stima





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedasi quanto già riferito per la parte edilizia - Inoltre il civico indicato in atti catastali è errato

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e diritti catastali : €1.000,00

È necessario effettuare denuncia di variazione catastale



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA CAVALLOTTI 155, QUARTIERE CENTRALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO SAN GIOVANNI via Cavallotti 155, quartiere centrale, della superficie commerciale di **42,00 mq** per la quota di:

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

Trattasi di appartamento in centro urbano posto al piano secondo di fabbricato condominiale realizzato nel 1929

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala unica, ha un'altezza interna di >270cm. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 393 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: via Cavallotti 127 (reale 155), piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: coerenze: enti comuni, appartamento di proprietà di terzi, via Cavallotti e proprietà di terzi (edificio di via Cavallotti n. 157),

Il civico catastale è errato - il civico sul posto è 155

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1929.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:



ASTE GIUDIZIARIE®
medicare

[illegible]

LIATA:
ento al piano secondo di

ASTE

ASTE
GIUDIZIA

Aste Giudiziarie

Mutazioni

ASTE  42,00

ASTE 42,00

ASTE

ASTE 

ASTE
GIUDIZIA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIA

ASTE GIUDIZIARIE®



Data contratto/rilevazione: 02/05/2019

Fonte di informazione: Contenzioso, 1658/2007

Descrizione: Appartamento di mq. 65, piano terzo, ingresso, sala, cucina, servizio ed una camera oltre cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Dante, 86 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 114.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 583.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/09/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 203/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 198,25, piano 9°, cucina, soggiorno, bagno, balcone e veranda oltre cantina. , 1

Indirizzo: Quartiere Marelli, Via MONFALCONE, 2 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

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

Distanza: 850.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/02/2017

Fonte di informazione: Contenzioso, 1070/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 69,06, piano 6°, vano di ingresso, due locali, cucina, servizio e balcone. , 1

Indirizzo: Via Po, 20 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 121.214,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 89.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 977.00 m

Numero Tentativi: 2



SVILUPPO VALUTAZIONE:

nota: COMUNE DI SESOT SAN GIOVANNI - VALORI OMI

Abitazioni di tipo economico NORMALE €1450 €2100



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 42,00 x 1.650,00 = 69.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 69.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 69.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di milano, ufficio del registro di milano, conservatoria dei registri immobiliari di milano, ufficio tecnico di comunale, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare locali, ed inoltre: procedure esecutive

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	42,00	0,00	69.300,00	69.300,00
				69.300,00 €	69.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 7.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 62.300,00

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: € 62.300,00

data 06/05/2024

il tecnico incaricato
arch. Virginio Somaschini