



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 595/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA ARIANNA TOPPAN

CUSTODE:

DOTT. MARCO ARCARI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**ARCH. TIZIANO CESANA**

CF:CSNTZN59D24A849A

con studio in BIASSONO (MB) via Locatelli 13

telefono: 0392495114

email: architetto@tizianocesana.it

PEC: tiziano.cesana@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 595/2022

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

**appartamento** a SESTO SAN GIOVANNI, Via Solferino n°39 (quartiere Torretta), della superficie commerciale di **129 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In zona centrale, a piano terra, appartamento con finiture di pregio autorizzato come monocale della superficie complessiva di 63 mq ed ampliato abusivamente in un duplex.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa attualmente ai piani terra, rialzato e seminterrato ed ha altezze interne di 2,72 m (seminterrato) e 2,58 m (rialzato).

Identificazione catastale:

- foglio 21, particella 111, sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino 39, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze e confini: a nord Via Solferino, ad est enti comuni, a sud vano scala comune, ad ovest parti comuni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, dei quali due fuori e uno piano interrato. Immobile di vetusta edificazione ristrutturato nel 1999.

**A.1**

**cantina** a SESTO SAN GIOVANNI, Via Risorgimento n°63

Identificazione catastale:

- foglio 20, particella 80, sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 49,17 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento 63, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze e confini: a Nord cantina interno 19, ad Est corridoio comune indi cavedio, a Sud cavedio indi proprietà mapp 546, ad Ovest corte comune al mapp 470.

**A.2**

**porzione coperta di cortile** adiacente l'abitazione

Identificazione catastale:

- foglio 21, particella 111, sub. 711 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: via Solferino n°9, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze e confini da Nord ed in senso orario: sub. 713 per due lati; parti comuni per altri due lati

**B**

**box singolo** a SESTO SAN GIOVANNI, Via Francesco Baracca (quartiere Torretta), della superficie lorda di **13 mq** per la quota di 1000/1000 del diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per



90 anni, di cui 45 restanti.

Box singolo sito al primo piano interrato di un ampio parcheggio distante 500 m dall'appartamento (di cui corpo A)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 ed ha un'altezza interna di 2,58 m.

Identificazione catastale:

- foglio 20, particella 586, sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Baracca, piano: S1, intestato per la proprietà superficciaria a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: autorimessa numero interno 144, area comune di manovra, autorimessa numero interno 146, enti comuni.

Immobile costruito nel 1982.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>142,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>5,47 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.477,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>21/05/2026</b>



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

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di un contratto di comodato d'uso stipulato il 22/01/2022 e registrato a Milano 3 il 20/02/2022 al n° 516.

## 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:

Riguardo al box di Via Baracca (corpo B del presente lotto), è in essere una convenzione tra il





Comune di Sesto San Giovanni e la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* realizzatrice dell'intervento, quindi trasferita alla attuale proprietà. Scrittura privata autenticata dal notaio Lucio Paolini in Milano in data 24 novembre 1981 rep 24544 e trascritta a Milano2 il 23/12/1981 ai nn 74194 / 58055. La convenzione prevede il **diritto di superficie novantennale** eventualmente rinnovabile, ma con diritto del Comune alla risoluzione con l'acquisizione del bene all'uso pubblico trascorsi i primi cinquant'anni dalla stipula, previo pagamento di un indennizzo ai sensi dell'art 19 della convenzione stessa.



#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca giudiziale**, derivante da sentenza di condanna emessa il 22/01/2019 dal Tribunale di Monza al n°134 di repertorio, iscritta il 14/06/2022 ai nn. 85162/16782, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 400.000

Importo capitale: € 298.451,50

**N.B.** A margine risulta **ipoteca giudiziale** ai nn. 141346/28874 del 10/10/2022 derivante da sentenza di condanna del 22/01/2019 del Tribunale di Monza al rep n°134.

**ipoteca giudiziale**, derivante da sentenza di condanna emessa il 22/01/2019 dal Tribunale di Monza al n°134 di repertorio, iscritta il 14/06/2022 ai nn. 85162/16783, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 900.000

Importo capitale: € 298.451,50

**N.B.** A margine risulta **ipoteca giudiziale** ai nn. 141346/28875 del 10/10/2022 derivante da sentenza di condanna del 22/01/2019 del Tribunale di Monza al rep n°134.

**ipoteca giudiziale**, derivante da sentenza di condanna del 22/01/2019 emessa dal Tribunale di Monza al n°134 di repertorio, iscritta il 10/10/2022 ai nn. 141346/28874, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 400.000

Importo capitale: € 298.451,50

La formalità è riferita solamente alla cantina in via Risorgimento n°63 al sub. 705 della particella 80 del foglio 20. La presente in estensione a quella iscritta in data 14/06/2022 ai nn 85162/16782 in quanto l'immobile di cui al quadro b della presente era stato indicato erroneamente per la proprietà superficaria in luogo della corretta piena proprietà.

**ipoteca giudiziale**, derivante da sentenza di condanna emessa il 22/01/2019 dal Tribunale di Monza al n°134 di repertorio, iscritta il 10/10/2022 ai nn. 141346/28875, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 900.000

Importo capitale: € 298.451,50

La formalità è riferita solamente alla cantina in via Risorgimento n°63 al sub. 705 della particella 80 del foglio 20. La presente in estensione a quella iscritta in data 14/06/2022 ai nn 85162/16783 in quanto l'immobile di cui al quadro b della presente era stato indicato erroneamente per la proprietà superficaria in luogo della corretta piena proprietà.

**ipoteca giudiziale**, stipulata il 22/01/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 134 di repertorio, iscritta il 17/02/2023 a Milano2 ai nn. 21117/3202, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 900.000,00.

Importo capitale: € 3.124.209,90

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:



**pignoramento**, derivante da verbale di pignoramento immobili emesso il 17/10/2022 dal Tribunale di Monza al n°7253 di repertorio, trascritto il 31/10/2022 ai nn. 153192/103454, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

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: **€. 1.640,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.830,00**

Ulteriori avvertenze:

MILLESIMI APPARTAMENTO + CORTILE (via Solferino n°39)

- proprietà: 51,81
- proprietà civ 39 / rotazione sacchi: 81,75
- androne civ. 39: 83,22

MILLESIMI CANTINA (via Risorgimento n°63): 1,72

MILLESIMI BOX (via Baracca): 2,139

**N.B.** La cifra indicata alla voce "*spese ordinarie annue*" è somma di quanto dovuto per l'appartamento (1.250 € circa, al netto delle voci derivanti da piccoli interventi di manutenzione straordinaria), per la cantina (45 € circa) e per il box (345 € circa)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1000/1000, in forza dell'atto di compravendita stipulato il 18/12/2001 a firma del Notaio Pietro Fabiano ai nn. 18012/5728 di repertorio, trascritto il 21/12/2001 a Milano 2 ai nn. 144133/89282.

Il titolo è riferito all'abitazione al sub. 713 (ex 504 e 710) ed alla porzione di cortile al sub. 711 entrambi della particella 111 del foglio 21.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1000/1000, in forza dell'atto di compravendita del 21/06/1990 a firma del Notaio Francesco Saverio Russo al n°72249 di repertorio, trascritto il 23/07/1990 a Milano 2 ai nn. 61173/43991.

Il titolo è riferito alla cantina di cui al sub. 705 della particella 80 del foglio 20.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1000/1000 della proprietà superficiaria (dal 18/10/2007) in forza dell'atto di compravendita del 18/10/2007 a firma del Notaio Marin Piero ai nn. 5515/2064 di repertorio, trascritto il 29/10/2007 a Milano 2 ai nn. 161608/85174.

Il titolo è riferito al box di cui al sub 7 della particella 586 del foglio 20.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:





\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1000/1000 della proprietà superficiaria (fino al 18/10/2007) in forza dell'atto di compravendita del 19/06/2002 a firma del Notaio Fabiano Giampiero ai nn. 32952/15033 di repertorio, trascritto il 21/06/2002 a Milano 2 ai nn. 77062/44872.

Il titolo è riferito al box di cui al sub 7 della particella 586 del foglio 20.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **RV 6918** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e modifica destinazione d'uso al piano terra, con domanda presentata il 01/03/1999 al n°19015/294 di protocollo e successivo rilascio del 06/04/1999.

Nello stesso atto la pratica viene volturata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Domanda di agibilità presentata il 09/05/2006 al n°737 di protocollo.

Cocessione n°**14/81**, intestata alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la costruzione di un parcheggio pubblico in superficie e privato su due piani interrati, con domanda presentata il 18/03/1981 al n°22698/1357 di protocollo e successivo rilascio del 25/11/1981 al n°22698/1357 di protocollo.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera di Consiglio Comunale n°76 del 16/12/2021 (variante generale).

L'appartamento, l'adiacente cortile e la cantina ricadono nel "Tessuto Indifferenziato" - TI (art. 30, NTA). Si segnala però che l'intero palazzo di cui è parte l'abitazione, viene qualificato come "Edificio del Novecento" (al n°68); su questa tipologia di edifici sono ammessi (si cita) *"interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia delle parti interne, senza demolizione e ricostruzione anche parziale del fabbricato, e con obbligo di mantenimento delle facciate meritevoli di conservazione con particolare riferimento alle partiture e agli elementi decorativi di pregio"*.

L'autorimessa ricade invece nelle "Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico del Piano dei Servizi".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

L'appartamento appare completamente difforme da quanto autorizzato.

Il piano di calpestio del piano terreno è stato scavato di circa un metro e mezzo ottenendo così un seminterrato; al di sopra di questo è stato posato un soppalco rialzato (rispetto all'ingresso rimasto alla quota originaria) onde raddoppiare la superficie utile dell'alloggio. Oltre tutto l'originario portico esterno è stato inglobato nella superficie residenziale.

Tutte le sopra descritte variazioni non sono mai state autorizzate e non sono neppure autorizzabili nell'ambito di un'eventuale sanatoria (fatto salvo che non s'intenda declassare l'unità a magazzino/deposito ovvero a qualche funzione che non preveda la permanenza continuativa di persone). Infatti il piano rialzato (zona notte) non sviluppa un'altezza netta interna sufficiente per essere abitabile; il seminterrato, invece, proprio perché posto al di sotto del livello del suolo non è per sua natura abitabile. A tal proposito si precisa che non sarebbe neppure possibile recuperarlo ai fini abitativi in forza della LR n°7 del 10/03/2017 (*Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti*)



perché detta legge è indirizzata a quei seminterrati esistenti e regolarmente autorizzati alla data d'emanazione della legge stessa.

In sintesi si ritengono le descritte difformità **regolarizzabili solo col ripristino della situazione di progetto**.

Costi di regolarizzazione:

- Trattandosi di una serie d'interventi che andrebbero a stravolgere l'attuale conformazione del bene se ne traslascia la quantificazione in questa sede, rimandandone la trattazione in occasione della stima del valore commerciale dell'unità



Stato di progetto autorizzato



Situazione rilevata (seminterrato)



Situazione rilevata (soppalco)





**CRITICITÀ: MEDIA**

Per quanto riguarda l'autorimessa interrata di Via Baracca, l'intero primo piano interrato (ma probabilmente le difformità coinvolgono anche il secondo interrato) della particella 586 è stato suddiviso nelle varie autorimesse in maniera marcatamente differente da quanto previsto in progetto. Detta situazione, che chiama in causa innumerevoli altri soggetti, rende l'immobile **non conforme e non regolarizzabile dalla singola proprietà**, condizione che non consente di quantificare la quota parte di spese e/o sanzioni necessarie alla regolarizzazione del bene.

Si consideri tuttavia che il Comune avrebbe teoricamente poco interesse a verificare la conformità di un manufatto di cui diverrà in futuro (alla scadenza dei termini previsti dalla convenzione) proprietario. Inoltre la scheda catastale è sostanzialmente conforme; fatto salvo un confronto con gli atti conservati in Comune (verifica che generalmente si omette, specie per un'autorimessa), è alquanto improbabile che emergano criticità all'eventuale rivendita del bene (già rivenduto senza problemi almeno due volte: nel 2002 e nel 2007).

Questa situazione è riferita al box di cui al sub 7 della particella 587 del foglio 20

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

In conseguenza delle radicali trasformazioni apportate all'appartamento e descritte al precedente paragrafo 8.1, l'odierna scheda catastale non è per nulla conforme allo stato dei luoghi. Dal punto di vista urbanistico si consiglia il ripristino dello stato di progetto autorizzato, azione che teoricamente riporterebbe il bene a coincidere con quanto rappresentato in scheda. Ciò nonostante, fatto salvo che detto intervento non venga eseguito in maniera estremamente puntuale, si reputa difficile che il manufatto ottenuto risulti perfettamente conforme alla scheda. Per questo motivo, in via cautelativa, in questa sede vengono decurtati i costi necessari ad un aggiornamento della planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale a seguito degli interventi di ripristino della situazione di progetto: €.600,00

Questa situazione è riferita all'appartamento di cui al sub 713 della particella 111 del foglio 21

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA SOLFERINO N°39 - VIA RISORGIMENTO N°63 -  
VIA BARACCA, QUARTIERE TORRETTA

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SESTO SAN GIOVANNI, Via Solferino n°39 (quartiere Torretta), della superficie commerciale di **129 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

In zona centrale, a piano terra, appartamento con finiture di pregio autorizzato come monolocale della superficie complessiva di 63 mq ed ampliato abusivamente in un duplex.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa attualmente ai piani terra, rialzato e



seminterrato ed ha altezze interne di 2,72 m (seminterrato) e 2,58 m (rialzato).

Identificazione catastale:

- foglio 21, particella 111, sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino 39, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze confini: a nord Via Solferino, ad est enti comuni, a sud vano scala comune, ad ovest parti comuni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, dei quali due fuori e uno piano interrato. Immobile di vetusta edificazione ristrutturato nel 1999.



*L'affaccio dell'appartamento su via Solferino*



*La distribuzione (abusiva) su più livelli*

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, Cinisello Balsamo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Vista aerea dell'ubicazione del box (alto sin), della cantina e dell'abitazione (basso dex)*



*Via Solferino*





Via Risorgimento



L'ingresso all'utorimessa su via Baracca



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato

- al di sopra della media ★★★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- 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 ★★★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Linate 15km, Malpensa 42 km, Orio al Serio 42 Km
- autobus distante 1 Km
- autostrada distante 1,5 Km
- ferrovia distante 2 Km
- metropolitana distante 1 Km
- tangenziale distante 2 Km

- al di sopra della media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:



- al di sotto della media ★★★★★★★★★★
- mediocre ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★





stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



nella media ★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In zona centrale, a piano terra, appartamento con finiture di pregio autorizzato come monocale della superficie complessiva di 63 mq ed ampliato abusivamente in un duplex. All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava in un ottimo stato di manutenzione, tuttavia, prima di utilizzarlo, si consiglia di far verificare l'impianto elettrico da parte di personale qualificato.

## Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* ante scorrevoli realizzato in metallo

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in legno

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato

*pavimentazione interna:* realizzata in marmo

*protezioni infissi esterni:* inferriate realizzate in acciaio

## Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da verificare

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acquedotto

*termico:* autonomo con alimentazione in teleriscaldamento i diffusori sono in ad aria conformità: da verificare

## 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
Piano terra: ingresso (3,6 mq netti)	4,40	x	100 %	=	4,40
Seminterrato: open space zona giorno (43,6 mq netti)	54,70	x	100 %	=	54,70
Seminterrato: bagno (3,4 mq netti)	6,10	x	100 %	=	6,10
Sottoscala (3,5 mq netti)	5,60	x	50 %	=	2,80
Piano rialzato: open space zona notte (37,9 mq netti)	44,50	x	100 %	=	44,50
Piano rialzato: bagno (4,3 mq netti)	5,70	x	100 %	=	5,70

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano rialzato: ripostiglio (3,7 mq netti)	5,10	x	100 %	=	5,10
Vano scala (una tantum per tutti i piani)	5,70	x	100 %	=	5,70
<b>Totale:</b>	<b>131,80</b>				<b>129,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:****cantina** a SESTO SAN GIOVANNI, Via Risorgimento n°63

Identificazione catastale:

- foglio 20, particella 80, sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 49,17 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento 63, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze e confini: a Nord cantina interno 19, ad Est corridoio comune indi cavedio, a Sud cavedio indi proprietà mapp 546, ad Ovest corte comune al mapp 470.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina (15 mq netti)	19,00	x	25 %	=	4,75
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>4,75</b>



L'androne d'ingresso al cortile di via Risorgimento n°63



L'interno dell'ampia cantina

**porzione coperta di cortile** adiacente l'abitazione

Identificazione catastale:

- foglio 21, particella 111, sub. 711 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: via Solferino n°9, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze e confini da Nord ed in senso orario: sub. 713 per due lati; parti comuni per altri due lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piccola porzione coperta di cortile	2,40	x	30 %	=	0,72
<b>Totale:</b>	<b>2,40</b>				<b>0,72</b>

**VALUTAZIONE:**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come precisato al paragrafo 8.1, l'alloggio in questione presenta gravi difformità insanabili, se non mediante il ripristino dello stato di progetto autorizzato.

Ciò comporterebbe la completa demolizione del soppalco al piano rialzato. Lo scavo del seminterrato dovrà essere riempito con uno strato di ghiaia, sul quale verrà realizzata una sottofondazione in calcestruzzo magro ("magrone"), su cui posare casseri a perdere tipo "igloo" e, successivamente, un solaio di calpestio opportunamente isolato, al fine di ripristinare la quota originaria di calpestio. Infine, dovrà essere riprodotta la distribuzione interna prevista dal progetto autorizzato, ottenendo di fatto un appartamento completamente ristrutturato.

Nella prima stesura della perizia (novembre 2023) era stato stimato che la demolizione del soppalco, il riempimento del seminterrato e la realizzazione di un nuovo solaio alla quota originaria potessero comportare una spesa complessiva pari a 30.000 €. La completa ristrutturazione dell'appartamento era invece stata valutata in non meno di 1.200 €/mq che, per una superficie lorda di circa 66 mq (considerato che il portico inglobato nell'alloggio dovrà tornare a essere una pertinenza esterna, da computarsi al 30%), avrebbe comportato una spesa indicativa di 80.000 €.

Al costo complessivo delle opere (110.000 €) venivano aggiunti, a titolo di spese tecniche, ulteriori 10.000 €, per un totale di 120.000 €.

Sulla base dei dati ISTAT relativi all'andamento dei costi di costruzione dei fabbricati residenziali, si determina che, dal novembre 2023 a oggi, l'importo sopra stimato debba essere aggiornato del **+3,3%**, pari a:

$120.000 \times 1,033 = 123.960 \text{ €}$  che si arrotonda a **124.000 €**

L'appartamento così ottenuto si collocherebbe sul mercato come immobile ristrutturato a nuovo. Nella precedente stima si era fatto riferimento agli annunci di vendita della zona che, per analoghe tipologie immobiliari, restituivano una richiesta media di circa 2.680 €/mq.

Anche tale valore viene attualizzato sulla base dell'andamento del prezzo unitario medio richiesto, rilevato sui principali portali immobiliari online (Immobiliare, Idealista, Wikicasa e Realadvisor), dai quali emerge un incremento pari al **+11,6%**, ovvero:

$2.680 \times 1,116 = 2.991 \text{ €/mq}$ .

Considerando un ordinario margine di trattativa pari all'8%, il valore unitario di mercato risulta pertanto stimabile in:

$2.991 \times 0,92 = \text{€ } 2.752 \text{ €/mq}$  arrotondato a **2.750 €/mq**

All'alloggio, nello stato attuale, può pertanto essere attribuito un valore pari a:

$(2.750 \times 66) - 124.000 = \text{€ } 57.500$

È inoltre presente una cantina di 19 mq, ubicata in un fabbricato nelle vicinanze (circa 100 m), che viene indicizzata al 25% quale pertinenza esterna separata dall'abitazione; ne deriva una superficie commerciale pari a 4,75 mq.

Fatte salve le considerazioni precedenti, il valore della cantina risulta pari a:

$57.500 / 66 \times 4,75 = 4.138,26$  arrotondato a **4.100 €**

Analogha valutazione viene effettuata per il cortiletto coperto, attualmente utilizzato quale locale contatori dell'intera palazzina (i contatori di terzi dovranno eventualmente essere ricollocati a loro cura e spese). Indicizzando la superficie lorda di 2,4 mq al 30%, si ottiene una superficie commerciale pari a 0,72 mq, per un valore di:

$57.500 / 66 \times 0,72 = 627,27$  arrotondato a **600 €**

Il valore complessivo dell'intero lotto risulta pertanto pari a:

$57.500 + 4.100 + 600 = \text{€ } 62.200$



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **62.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.200,00**

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA SOLFERINO N°39 - VIA RISORGIMENTO N°63 -  
VIA BARACCA, QUARTIERE TORRETTA

**BOX SINGOLO**  
DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a SESTO SAN GIOVANNI, Via Francesco Baracca (quartiere Torretta), della superficie lorda di **13 mq** per la quota di 1000/1000 del diritto di superficie ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) per 90 anni, di cui 45 restanti.

Box singolo sito al primo piano interrato di un ampio parcheggio distante 500 m dall'appartamento (di cui corpo A)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 ed ha un'altezza interna di 2,58 m.

Identificazione catastale:

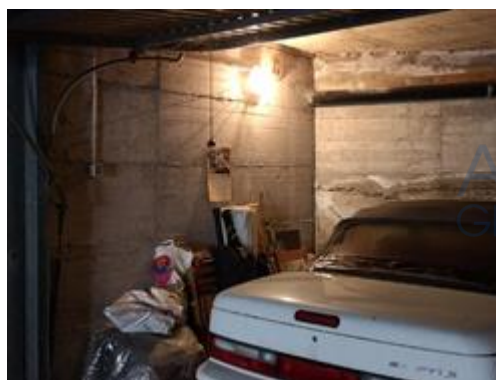
- foglio 20, particella 586, sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Baracca, piano: S1, intestato per la proprietà superficaria a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze in linea di contorno, da nord in senso orario: autorimessa numero interno 144, area comune di manovra, autorimessa numero interno 146, enti comuni.

Immobile costruito nel 1982.



*Il corsello comune*



*L'interno dell'autorimessa*

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, Cinisello Balsamo). Il traffico nella zona è



locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea dell'ubicazione del box (alto sin), della cantina e dell'abitazione (basso dex)

Via Solferino



Via Risorgimento



L'ingresso all'utorimessa su via Baracca



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore

- al di sopra della media ★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★
- buono ★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★
- buono ★★★★★★
- buono ★★★★★★
- nella media ★★★★★★
- nella media ★★★★★★
- 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 ★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★





spazi verde  
supermercato



nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate 15km, Malpensa 42 km, al di sopra della media  
Orio al Serio 42 Km  
autobus distante 1 Km  
autostrada distante 1,5 Km  
ferrovia distante 2 Km  
metropolitana distante 1 Km  
tangenziale distante 2 Km

al di sopra della media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
ottimo ★★★★★★★★  
ottimo ★★★★★★★★  
ottimo ★★★★★★★★  
ottimo ★★★★★★★★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:  
stato di manutenzione:



nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo di forma trapezoidale con un lato minore lungo poco più di 3 m e l'altro lungo 4,80 m; il tutto per una larghezza di quasi tre metri. Nonostante la superficie interna (poco meno di 12 mq netti) sia paragonabile a quella di un comune box singolo, la particolare forma vincola le possibilità di parcheggio a pochi modelli di utilitarie di lunghezza inferiore ai 3,70 m



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
Box interrato (12 mq netti)	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità in oggetto beneficia di un **diritto di superficie** novantennale con scadenza nel novembre 2071, ossia tra circa 45 anni.

Il Comune conserva la facoltà di risoluzione unilaterale della convenzione per motivi di pubblica utilità, decorso il primo cinquantennio dalla stipula (novembre 2031). In tal caso dovrà tuttavia corrispondere un indennizzo determinato secondo il seguente criterio:

(valore di mercato al momento della risoluzione) / 90 × (anni residui fino al 2071).

Si ritiene pertanto congruo determinare il valore attuale del bene applicando il medesimo principio proporzionale, rapportando il valore di piena proprietà alla durata residua del diritto.

Dall'analisi degli annunci immobiliari di zona, con riferimento al medesimo contesto urbano, emerge per i box auto una richiesta media di 1.150 €/mq (con un incremento di quasi il 30% rispetto al novembre 2023, epoca di redazione della prima versione della perizia); considerando un ordinario





sconto di trattativa dell'8%, il valore unitario risulta stimabile in 1.058 €/mq.

Applicando tale valore a una superficie lorda di 13 mq si ottiene un valore a corpo pari a:

$$1.058 \times 13 = 13.754 \text{ €}$$

In applicazione della convenzione, il valore del diritto di superficie viene pertanto determinato come segue:

$$13.754 / 90 \times (2071 - 2026) = \mathbf{6.877 \text{ €}}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.754,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.754,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.877,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerata l'elevata difformità non sanabile dell'appartamento, il suo valore è stato stimato ipotizzando i costi necessari al ripristino della situazione regolarmente autorizzata da detrarre al valore del manufatto ad intervento ultimato. La superficie commerciale è stata calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, ed inoltre: annunci immobiliari editi sui portali web dedicati

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	129,00	5,47	62.200,00	62.200,00
B	box singolo	13,00	0,00	13.754,00	6.877,00
				<b>75.954,00 €</b>	<b>69.077,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.477,00**

**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

Arrotondamento del valore finale:

€. 477,00

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

€. 68.000,00





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 595/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** posto auto a SESTO SAN GIOVANNI Via Marelli n°63, quartiere Marelli, della superficie commerciale di **13,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In zona centrale, a piano terra, posto auto con accesso da Via Fiorani, attraverso Via Craxi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 137 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Viale Ercole Marelli, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a Nord con distacco comune (sub 1) dalla particella 169; ad Est col sub 8; a Sud con la particella 163; ad Ovest col sub 6

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,30 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>€. 5.856,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.800,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>21/05/2026</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:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/01/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 134 di repertorio, iscritta il 14/06/2022 ai nn. 85162/16782, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 400.000.

Importo capitale: € 298.451,50.

La formalità è riferita solamente a fg 30 part 137 sub 7.

A margine risulta Ipoteca Giudiziale n 141346/28874 del 10/10/2022 derivante da sentenza di condanna del 22/01/2019 Tribunale di Monza rep 134

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/01/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 134 di repertorio, iscritta il 14/06/2022 ai nn. 85162/16783, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 900.000.

Importo capitale: € 298.451,50.

La formalità è riferita solamente a fg 30 part 137 sub 7.

A margine risulta Ipoteca Giudiziale n 141346/28875 del 10/10/2022 derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Monza n 134

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/01/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 134 di repertorio, iscritta il 17/02/2023 a Milano2 ai nn. 21117/3202, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: € 900.000,00.

Importo capitale: € 3.124.209,90

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/10/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7253 di repertorio, trascritta il 31/10/2022 ai nn. 153192/103454, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 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:	€ 170,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 273,00



Millesimi condominiali:



3 su un totale di  
48,55

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2006), con atto stipulato il 30/01/2006 a firma di Notaio Vittorio Quagliata ai nn. 97669/14094 di repertorio, trascritto il 24/02/2006 a Milano 2 ai nn. 27683/13803.

Il titolo è riferito solamente a posto auto di cui al sub 7 della particella 137 del foglio 30

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 30/01/2006), con atto stipulato il 26/01/2000 a firma di Notaio Vittorio Quagliata ai nn. 69893 di repertorio, trascritto il 01/02/2000 a Milano 2 ai nn. 8055/5533.

Il titolo è riferito solamente a all'intera particella 137 del foglio 30

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Segnalazione Inizio Lavori N. /, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 12/07/2002.

Il titolo è riferito solamente a Posto auto di Viale Marelli 63.

Pratica edilizia citata nell'atto di acquisto, ma non rintracciata nell'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n°76 del 16/12/2021 (variante generale), l'immobile ricade in zona Tessuto Indifferenziato - TI (art. 30, NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: N.B. L'intero palazzo di cui è parte lo studio, è qualificato come "Edificio del Novecento" n°68; su questa tipologia di edifici sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia delle parti interne, senza demolizione e ricostruzione anche parziale del fabbricato, e con obbligo di mantenimento delle facciate meritevoli di conservazione con particolare riferimento alle partiture e agli elementi decorativi di pregio.

## 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 MARELLI N°63, QUARTIERE MARELLI

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a SESTO SAN GIOVANNI Via Marelli n°63, quartiere Marelli, della superficie commerciale di **13,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In zona centrale, a piano terra, posto auto con accesso da Via Fiorani, attraverso Via Craxi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 137 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Viale Ercole Marelli, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a Nord con distacco comune (sub 1) dalla particella 169; ad Est col sub 8; a Sud con la particella 163; ad Ovest col sub 6



*Passaggio su Viale ercole Marelli*



*Vista del posto auto*

## 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, Cinisello Balsamo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Viale Marelli



Vista aerea posto auto



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato



- al di sopra della media ★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★
- buono ★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★
- buono ★★★★★★
- buono ★★★★★★
- nella media ★★★★★★
- nella media ★★★★★★
- 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 ★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★
- nella media ★★★★★★
- nella media ★★★★★★



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Linate 15km, Malpensa 42 km,
- Orio al Serio 42 Km
- autobus distante 1 Km
- autostrada distante 1,5 Km
- ferrovia distante 2 Km
- metropolitana distante 1 Km
- tangenziale distante 2 Km

- al di sopra della media ★★★★★★
- nella media ★★★★★★
- ottimo ★★★★★★
- ottimo ★★★★★★
- ottimo ★★★★★★
- ottimo ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In zona centrale, a piano terra, posto auto con accesso da Via Fiorani, attraverso Via Craxi.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto stradale





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
Posto auto	13,30	x	100 %	=	13,30
<b>Totale:</b>	<b>13,30</b>				<b>13,30</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi degli annunci immobiliari presenti in zona, riferiti al medesimo contesto urbano, emerge per i box auto una richiesta media pari a 1.367 €/mq; considerando un ordinario sconto di trattativa dell'8%, il valore unitario può essere stimato in 1.258 €/mq.

Nella medesima area risulta inoltre in vendita un posto auto coperto per il quale è richiesto un prezzo di 9.000 € a fronte di una superficie di 12 mq, corrispondente a 750 €/mq. Applicando il medesimo abbattimento dell'8% a titolo di sconto di trattativa, si ottiene un valore unitario stimabile in 690 €/mq, pari a circa il 55% del valore attribuibile a un'autorimessa chiusa.

Considerato che l'unità oggetto di stima è ubicata in un piazzale scoperto e liberamente accessibile ai pedoni, con conseguente minore livello di sicurezza per il veicolo in sosta, si ritiene congruo assumere un valore non superiore al 35% di quello di un'autorimessa vera e propria. Ne deriva pertanto un valore a corpo pari a:

$$1.258 \times 0,35 \times 13,3 = \mathbf{5.856 \text{ €}}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**5.856,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 5.856,00**

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

**€. 5.856,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sulle offerte di vendita della zona per immobili aventi simili caratteristiche. Si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene; la superficie commerciale è stata calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, ed inoltre: annunci immobiliari editi sui portali web



dedicati

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,30	0,00	5.856,00	5.856,00
				<b>5.856,00 €</b>	<b>5.856,00 €</b>

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: **€. 5.856,00****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**Arrotondamento del valore finale: **€. 56,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.800,00**

data 21/05/2026

il tecnico incaricato  
ARCH. TIZIANO CESANA