



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

402/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:

Avv. Deborah Carla FALCONERI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/05/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Maurizio CERANA

CF: CRNMRZ68S22D286E

con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A

telefono: 0362330247

email: mail@studioexnovo.com

PEC: maurizio.cerana@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 402/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a SESTO SAN GIOVANNI Via XXIV Maggio 45, quartiere Rondo' - Marelli - Stazione, della superficie commerciale di **103,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quarto, ha un'altezza interna di 3.00 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 37 particella 113 sub. 802** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 809,55 Euro, indirizzo catastale: Via Ventiquattro Maggio n. 45, piano: quarto,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: vano scala comune e cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: cortile comune ad ovest: vano scala comune e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 11 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B

CANTINA a SESTO SAN GIOVANNI Via XXIV Maggio 45, quartiere Rondo' - Marelli - Stazione, della superficie commerciale di **1,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.35 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 37 particella 113 sub. 803** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Ventiquattro Maggio n. 45, piano: Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: ente comune ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 11 piani fuori terra, 1 piano interrato.

C

BOX SINGOLO a SESTO SAN GIOVANNI Via XXIV Maggio 45, quartiere Rondo' - Marelli - Stazione, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.35 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 37 particella 113 sub. 144** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 98,69 Euro, indirizzo catastale: Via Ventiquattro Maggio n. 41-49, piano:

Interrato,

- intestato a *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: passaggio comune ad est: passaggio comune a sud: enti comuni e altra u.i.u.
ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 11 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,26 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:	€ 314.928,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 314.928,00
Data di conclusione della relazione:	14/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nella relazione notarile viene specificato quanto segue:

Si precisa che dalle indagini presso l'Agenzia del territorio di Milano 2 risultano le seguenti trascrizioni:

- Pattuizioni di cui all'a compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio di Sesto San Giovanni il 16.01.1990 repertorio n. 31564, di cui sopra;
- Pattuizioni di cui all'assegnazione a socio di cooperativa edilizia per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio di Milano ul 17.07.1974, repertorio n. 32736 ed il 18.07.1974 repertorio n. 32746 di cui sopra.

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 27/12/2022 a firma di Notaio **...** ai nn. 100056/27798 di repertorio, iscritta il 28/12/2022 a Milano 2 ai nn. 186357/36998, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 460.000,00.

Importo capitale: € 230.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Sesto San Giovanni, Fg. 37 Mapp. 113 sub. 802 - 803 - 144

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO, stipulata il 07/08/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7782 di repertorio, trascritta il 11/09/2025 a Milano 2 ai nn. 126582/86912, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Sesto San Giovanni, Fg. 37 Mapp. 113 sub. 802 - 803 - 144.

Importo Euro 204.297,97 oltre interessi legali maturati dalla domanda al saldo oltre all'imposta di registro e successive spese occorrenti, fatto salvo altresì ogni altro diritto e ulteriore credito.

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: € 2.586,92

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 274,71

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.817,71

Millesimi condominiali: 9,1570

Ulteriori avvertenze:

STUDIO AMMINISTRATIVO ASSOCIATO GEOM. ALLIEVI MAURO & RAG. DAVIDE FUMAGALLI - PZZA M. DI VIA FANI, 19/B - 20099 - SESTO SAN GIOVANNI (MI) - Tel: 02.24.81.432

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2022), con atto stipulato il 27/12/2022 a firma di Dott. **...** in Milano ai nn. 100055/27797 di repertorio, trascritto il 28/12/2022 a Milano 2 ai nn. 186356/126687.

Il titolo è riferito solamente a Sesto San Giovanni, Fg. 37 Mapp. 113 sub. 802 - 803 - 144

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 17/07/1974)

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di assegnazione a socio di cooperativa edilizia con scrittura privata autenticata (dal 17/07/1974 fino al 16/01/1990), con atto stipulato il 17/07/1974 a firma di Notaio Sesto San Giovanni ai nn. 32736 ed il 18.07.1974 rep. n. 32746 di repertorio, trascritto il 05/08/1974 a Milano 2 ai nn. 39098/34623.

Il titolo è riferito solamente a Sesto San Giovanni, Fg. 37 Mapp. 113 sub. 47 - 144

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata (dal 16/01/1990 fino al 04/05/2019), con atto stipulato il 16/01/1990 a firma di Notaio Sesto San Giovanni ai nn. 31564 di repertorio, trascritto il 08/05/2026 a Milano 2 ai nn. 12852/10107.

Il titolo è riferito solamente a Sesto San Giovanni, Fg. 37 Mapp. 113 sub. 47 - 144

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione in morte di (dal 04/05/2019 fino al 29/01/2020), registrato il 07/11/2019 a Crema ai nn. 324683/88888/19, trascritto il 18/11/2019 a Milano 2 ai nn. 143122/94086.

Il titolo è riferito solamente a Sesto San Giovanni, Fg. 37 Mapp. 113 sub. 47 - 144.

*Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano il 03.02.2020 ai nn.12942/7705 ed il 26.11.2024 ai nn. 158609/112043 apertasi in favore dei figli *** DATO OSCURATO ****

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2020 fino al 27/12/2022), con atto stipulato il 29/01/2020 a firma di Notaio Sesto San Giovanni ai nn. 96372/24717 di repertorio, trascritto il 03/02/2020 a Milano 2 ai nn. 12943/7706.

Il titolo è riferito solamente a Sesto San Giovanni, Fg. 37 Mapp. 113 sub. 47 - 144

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 34/71,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato a civile abitazione, presentata il 29/04/1971 con il n. 47601/1955 di protocollo, rilasciata il 16/12/1971 con il n. 4 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sesto San Giovanni, Via XXIV Maggio angolo Via Como n. 41-49.

I lavori di costruzione sono iniziati nel mese di dicembre dell'anno 1971 e sono terminati nel mese di novembre dell'anno 1973.

L'edificio risulta sprovvisto della licenza di abitabilità.

Comunicazione inizio lavori asseverata - CILA N. 253/2020,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ridimensionamento del corridoio e messa a norma dei vani porta con demolizione e ricostruzione dei tavolati., presentata il 16/03/2020 con il n. 25080 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sesto San Giovanni, Fg. 37 Mapp. 113 sub. 47.

Integrazione del 08.06.2020 prot. n. 41889.

Comunicazione di fine lavori del 13.05.2021 prot. n. 47841

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa indicazione delle quote della finestra presente nel servizio igienico principale. L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nella determinazione del valore dell'immobile si è tenuto conto delle spese da sostenere per la presentazione di provvedimento "Scia per l'agibilità" e della documentazione ad essa correlata.

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

Questa situazione è riferita solamente a Sesto San Giovanni, Fg. 37 Mapp. 113 sub. 802

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 XXIV MAGGIO 45, QUARTIERE RONDO' -
MARELLI - STAZIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a SESTO SAN GIOVANNI Via XXIV Maggio 45, quartiere Rondo' - Marelli - Stazione, della superficie commerciale di **103,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Quarto, ha un'altezza interna di 3.00 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 37 particella 113 sub. 802** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 809,55 Euro, indirizzo catastale: Via Ventiquattro Maggio n. 45, piano: quarto,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: vano scala comune e cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: cortile comune ad ovest: vano scala comune e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 11 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

spazi verde
negozi al dettaglio

in % media: ★★★★★★★★
in % media: ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

metropolitana
autobus
ferrovia

in % media: ★★★★★★★★
in % media: ★★★★★★★★
in % media: ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

in % media: ★★★★★★★★
in % media: ★★★★★★★★
in % media: ★★★★★★★★
in % media: ★★★★★★★★
in % media: ★★★★★★★★
in % media: ★★★★★★★★
in % media: ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano quarto e così composto: cucina, soggiorno, due camere da letto, doppi servizi igienici, ripostiglio, disimpegno ed ingresso oltre a balconi.

L'unità è inserita in un complesso edilizio denominato "La Paladina" articolato in diversi corpi scala, sviluppato su undici piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Il fabbricato, posto in una zona centrale del Comune di Sesto San Giovanni individuata come "Rondo - Marelli - Stazione" ha ingresso dalla Via XXIV Maggio.

L'immobile è stato recentemente oggetto di interventi di ristrutturazione.

All'unità immobiliare competono i diritti di proprietà pro quota sulle parti e sui servizi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc con doppio vetro

in % media: ★★★★★★★★

infissi interni: a battente e a libro realizzati in legno

in % media: ★★★★★★★★

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato

in % media: ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in parquet e piastrelle di ceramica per i servizi igienici

in % media: ★★★★★★★★

portone di ingresso: anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno

in % media: ★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc. elettriche

in % media: ★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle di ceramica

in % media: ★★★★★★★★

Degli Impianti:

ascensore: presente**citofonico:** video**condizionamento:** autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in canalizzato**termico:** centralizzato con bollitore autonomo istantaneo per produzione acqua calda sanitaria i diffusori sono in termosifoni in ghisa con contabilizzatore di calorie**elettrico:** con cavi a vista , la tensione è di 220V

★★★★★★★★★★★★

sistema di

★★★★★★★★★★★★

selettività

★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[128.81 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1520900022122 registrata in data 14/02/2022

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
Appartamento (s.u. mq. circa 86,00)	101,00	x	100 %	=	101,00
Balcone (mq. circa)	5,00	x	30 %	=	1,50
Balcone (mq. circa)	1,70	x	30 %	=	0,51
Totale:	107,70				103,01

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: Aste giudiziarie - Immobile non ancora aggiudicato

Descrizione: Appartamento al piano terra composto da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, ingresso e ripostiglio oltre a cantina

Indirizzo: Via XXIV Maggio, 35

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 168.000,00 pari a: 2.301,37 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare

Valore minimo: 2.160,00

Valore massimo: 2.665,00

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 2.250,00

Valore massimo: 2.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,01 x 2.800,00 = **288.428,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 288.428,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 288.428,00**

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA XXIV MAGGIO 45, QUARTIERE RONDO' -
MARELLI - STAZIONE

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

CANTINA a SESTO SAN GIOVANNI Via XXIV Maggio 45, quartiere Rondo' - Marelli - Stazione, della superficie commerciale di **1,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.35 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 37 particella 113 sub. 803** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Ventiquattro Maggio n. 45, piano: Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: ente comune ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 11 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

spazi verde

nella zona: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

negozi al dettaglio

nella zona: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

metropolitana	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
autobus	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina posta al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità è inserita in un complesso edilizio denominato "La Paladina" articolato in diversi corpi scala, sviluppato su undici piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Il fabbricato, posto in zona una centrale del Comune di Sesto San Giovanni individuata come "Rondo - Marelli - Stazione" ha ingresso dalla Via XXIV Maggio.

All'unità immobiliare competono i diritti di comproprietà pro quota sulle parti e sui servizi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in ferro	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> con cavi a vista	★★★★★☆☆☆☆☆
------------------------------------	------------

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
Cantina (s.u. mq. circa 4,50)	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	5,00				1,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1,25	x	2.800,00	=	3.500,00
-------------------------------	------	---	----------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.500,00

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA XXIV MAGGIO 45, QUARTIERE RONDO' -
MARELLI - STAZIONE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

BOX SINGOLO a SESTO SAN GIOVANNI Via XXIV Maggio 45, quartiere Rondo' - Marelli - Stazione, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.35 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 37 particella 113 sub. 144** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 98,69 Euro, indirizzo catastale: Via Ventiquattro Maggio n. 41-49, piano: Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: passaggio comune ad est: passaggio comune a sud: enti comuni e altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 11 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

spazi verde
negozi al dettaglio

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

COLLEGAMENTI

metropolitana
autobus
ferrovia

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:

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

stato di manutenzione:

stato, marlin ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

negli metri ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:

odi, suodi ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità dei servizi:

via, eselz ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano ed identificato con il numero 43.

L'unità è inserita in un complesso edilizio denominato "La Paladina" articolato in diversi corpi scala, sviluppato su undici piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Il fabbricato, posto in una zona centrale del Comune di Sesto San Giovanni individuata come "Rondo - Marelli - Stazione" ha ingresso dalla Via XXIV Maggio.

All'unità immobiliare competono i diritti di proprietà pro quota sulle parti e sui servizi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante realizzato in ferro

il di stato dell'odi ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

il di stato dell'odi ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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 singolo (s.u. mq. circa 12,0)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

23.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 23.000,00

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

€ 23.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata

la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

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, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Milano, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	103,01	0,00	288.428,00	288.428,00
B	cantina	1,25	0,00	3.500,00	3.500,00
C	box singolo	13,00	0,00	23.000,00	23.000,00
				314.928,00 €	314.928,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 314.928,00**

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:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 314.928,00

data 14/05/2026

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA