



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 454/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:

AVV. DILETTA SAROLLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**GEOM. DOTT. Fabrizio Prati**

CF:PRTFRZ72C31F205S

con studio in MONZA (MB) VIA CASTELFIDARDO 8

telefono: 0392024428

email: [fabrizio@studioprati.eu](mailto:fabrizio@studioprati.eu)

PEC: [fabrizio.prati@geopec.it](mailto:fabrizio.prati@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 454/2023

## LOTTO 1

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

**A** villetta a schiera laterale a VILLASANTA VIA MOLINO SESTO GIOVINE 11, frazione Villa Buttafava, della superficie commerciale di **197,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di villetta a schiera su quattro livelli un un contesto signorile con servizio portineria edificato nel 1992 a ridosso della "Casa Bianca" di Arcore ex Villa Buttafava. L'unità si sviluppa al piano terra con soggiorno ed una cucina abitabile, al primo piano due camere da letto ed un locale guardaroba ed un bagno, al piano sottotetto un ampio locale ed una lavanderia/bagno. Il piano interrato comunicante con l'autorimessa ospita un ampio locale taverna finestrato con un bagno ed un ripostiglio. Completano l'unità un giardino piantumato in uso esclusivo di circa 95 mq. posto su un lato. L'unità è dotata di finiture di alto livello e si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione generali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 54 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 1.440,91 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINO SESTO GIOVANE 11, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA  
Coerenze: Del Piano terra+ Primo Piano da Nord: giardino comune, proprietà di terzi, giardino comune ad uso privato, giardino comune - Del Piano interrato (Taverna) da Nord: Sub 31 stessa proprietà ( autorimessa) , proprietà di terzi, terrapieno, proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 1996.

#### **A.1** box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 54 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 30 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINO SESTO GIOVANE 11, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA  
Coerenze: da Nord: ripostiglio di terzi, corsia di accesso, sub. 7 stessa proprietà ( Villetta) , terrapieno

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>197,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 532.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 532.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>26/07/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Alle unità immobiliari compete la proporzionale comproprietà degli enti comuni in regime condominiale tra cui la portineria e abitazione del custode censita al Catasto al Fg. 1 particella 53.

Si da atto che come risulta dall'atto in data 22.02.1994 n. 54755 del Notaio Erba i posti auto (box) in esso indicati siti in Comune di Villasanta non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

##### *4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

fondo patrimoniale, stipulata il 05/12/2006 a firma di NOTAIO CARBONELL ai nn. 40982 di repertorio, trascritta il 15/12/2006 a Milano 2 ai nn. 193483/100627, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COSTITUZIONE

##### *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 27/05/2013 a firma di EQUITALIA NORD SPA ai nn. 3337/6813 di repertorio, iscritta il 05/06/2013 ai nn. 51907/8875, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo ( art. 77 del D.P.R.n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 1.576.349,00.

Importo capitale: 788.147,50

ipoteca **legale**, stipulata il 21/09/2017 a firma di SOGET SPA ai nn. 107814/1 di repertorio, iscritta il 06/10/2017 ai nn. 119311/22245, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Iscrizione a Ruolo ( art. 77 del D.P.R. 602/73)

Importo ipoteca: 61.205,80.

Importo capitale: 30.602,90

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/07/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5289 di repertorio, trascritta il 03/10/2023 a Milano 2 ai nn. 130804/91381, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DEL TRIBUNALE DI MONZA

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:	<b>€. 5.736,41</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 640,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 25.699,62</b>
Millesimi condominiali:	<b>37,800 APP.TO/ 2,5400 BOX</b>
Ulteriori avvertenze:	

-Gli importi sopra indicati potrebbero essere soggetti a modifica nel tempo perché variabili in base all'effettiva data in cui il Giudice dell'Esecuzione firmerà il Decreto di Trasferimento della proprietà a favore dell'aggiudicatario e l'acquirente dovrà, con l'Amministratore di Condominio al momento dell'asta, verificare le spese condominiali insolte e correnti nonché l'esistenza di eventuali servitù non rilevabili o costituite successivamente il deposito della perizia.

AMMINISTRATORE:

**Unicasa Monza Srl**  
20900 Monza (MB)  
Via Lecco, 43  
Tel +39 039.386.281

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/03/2001 a firma di Notaio Quaggia ai nn. 185546 di repertorio, registrato il 17/04/2001 a Milano ai nn. 10797 1V, trascritto il 09/04/2001 a Milano 2 ai nn. 33870/22758

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **113/93/24412** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Piano di recupero, presentata il 19/01/1993, rilasciata il 28/12/1993, agibilità del

22/03/2021 con il n. silenzio assenso di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **240/01**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne, presentata il 27/09/2001 con il n. 023259 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvato con delibera di C.C. n. 27 del 27.05.2024 ,

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento del locale lavanderia al piano mansarda

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino con costruzione di un tavolato

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere murarie/cartongesso: €1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

PGT approvato con delibera di C.C. n. 27 del 27.05.2024

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

BENI IN VILLASANTA VIA MOLINO SESTO GIOVINE 11, FRAZIONE VILLA  
BUTTAFAVA

## VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a VILLASANTA VIA MOLINO SESTO GIOVINE 11, frazione Villa Buttafava , della superficie commerciale di **197,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di villetta a schiera su quattro livelli un un contesto signorile con servizio portineria edificato nel 1992 a ridosso della "Casa Bianca" di Arcore ex Villa Buttafava. L'unità si sviluppa al piano terra con soggiorno ed una cucina abitabile, al primo piano due camere da letto ed un locale guardaroba ed un bagno, al piano sottotetto un ampio locale ed una lavanderia/bagno. Il piano interrato comunicante con l'autorimessa ospita un ampio locale taverna finestrato con un bagno ed un ripostiglio. Completano l'unità un giardino piantumato in uso esclusivo di circa 95 mq. posto su un

lato. L'unità è dotata di finiture di alto livello e si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione generali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 54 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 1.440,91 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINO SESTO GIOVANE 11, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA  
Coerenze: Del Piano terra+ Primo Piano da Nord: giardino comune, proprietà di terzi, giardino comune ad uso privato, giardino comune - Del Piano interrato (Taverna) da Nord: Sub 31 stessa proprietà ( autorimessa) , proprietà di terzi, terrapieno, proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 1996.



*soggiorno*



*cucina*



*camera Piano 1*



*bagno Piano 1*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Buttafava oratorio di San Vincenzo.



*Villa ex Buttafava*





Oratorio di S.Vincenzo

SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della media

spazi verde

al di sopra della media

centro sportivo

al di sopra della media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 mt

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

buono

luminosità:

ottimo

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno

al di sopra della media

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet incollato

buono

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno massello

buono

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in misto alluminio-legno

al di sopra della media

*infissi interni:* anta battente realizzati in legno tamburato

buono

*protezioni infissi esterni:* inferriate realizzate in ferro

al di sopra della media

Degli Impianti:

*citofonico*: audio conformità: non rilevabile

al di sopra della media



*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: non rilevabile

al di sopra della media



*termico*: autonomo con alimentazione in metano i  
diffusori sono in caloriferi conformità: non  
rilevabile

al di sopra della media



*disimpegno Piano 1*



*Mansarda*



*Bagno Mansarda*





Taverna



Taverna

CLASSE ENERGETICA:



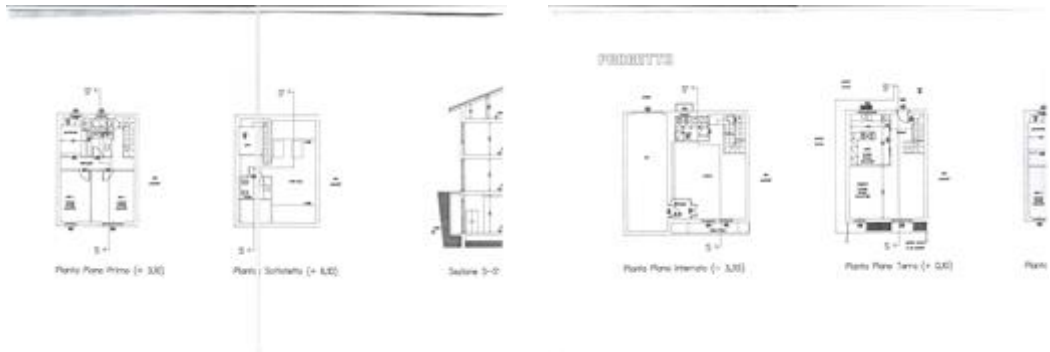
[Valore stimato sulla base delle caratteristiche dell'immobile KWh/m<sup>2</sup>/anno]

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	62,00	x	100 %	=	62,00
Piano Primo	62,00	x	100 %	=	62,00
Piano sottotetto	62,00	x	50 %	=	31,00
Piano Taverna	0,00	x	%	=	0,00
Piano interrato	66,00	x	50 %	=	33,00
Giardino ad uso esclusivo	95,00	x	10 %	=	9,50
<b>Totale:</b>	<b>347,00</b>				<b>197,50</b>



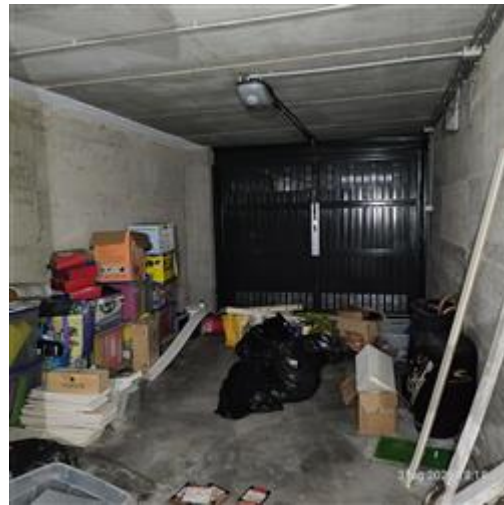
## ACCESSORI:

### box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 54 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 30 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINO SESTO GIOVANE 11, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA  
Coerenze: da Nord: ripostiglio di terzi, corsia di accesso, sub. 7 stessa proprietà ( Villetta) , terrapieno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	30,00	x	25 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>30,00</b>				<b>7,50</b>



## 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: 25/03/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 448/2019

Descrizione: Vecchia Cascina cdi mq. 449, fabbricato principale fatiscente con esterna area pertinenziale e due corpi su strada ricostruiti ex novo al rustico. Terreni pertinenziali di mq. 2153, 1

Indirizzo: Frazione Cà Bianca, Via Molino Sesto Giovine, 12 Arcore, MB

Superfici principali e secondarie: 449

Superfici accessorie:

Prezzo: 302.000,00 pari a 672,61 Euro/mq

Valore Ctu: 279.295,00 pari a: 622,04 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 206.000,00 pari a: 458,80 Euro/mq  
Distanza: 385.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 04/02/2025  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 638/2023  
Descrizione: Appartamento di mq. 104, cucina abitabile, sala, due camere e servizi. Piano 3. Cantina e box singolo.  
Indirizzo: Via Andrea Mantegna, 15 Villasanta, MB  
Superfici principali e secondarie: 104  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 201.000,00 pari a 1.932,69 Euro/mq  
Valore Ctu: 203.400,00 pari a: 1.955,77 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 200.000,00 pari a: 1.923,08 Euro/mq  
Distanza: 518.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 12/06/2019  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 514/2017  
Descrizione: Villetta a schiera centrale sita in Arcore, Via Natale Beretta 195, di circa 176,41 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, composto al piano terra da soggiorno, cucina, piccolo disimpegno e bagno, al piano primo 3 camere, bagno e balconi, vano sottotetto non abitabile, cantina con locale lavanderia, giardino e box, 1  
Indirizzo: Via Natale Beretta 195 Arcore, MB  
Superfici principali e secondarie: 176  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 213.000,00 pari a 1.210,23 Euro/mq  
Valore Ctu: 186.566,14 pari a: 1.060,03 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 187.000,00 pari a: 1.062,50 Euro/mq  
Distanza: 732.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Villa uni familiare con giardino  
Indirizzo: Via Molino Sesto Giovane  
Superfici principali e secondarie: 226

Superfici accessorie:

Prezzo: 359.000,00 pari a 1.588,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento di quattro locali ristrutturato

Indirizzo: Viale della Vittoria n. 80

Superfici principali e secondarie: 139

Superfici accessorie:

Prezzo: 323.000,00 pari a 2.323,74 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

F.I.M.A.A 1 SEM 2025 zona periferia stato conservativo Ottimo (16/07/2025)

Valore minimo: 2.400,00

Valore massimo: 3.000,00

Agenzia delle Entrate OMI 2° semestre 2024 Comune di Villasanta Zona Periferia stato conservativo ottimo

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.400,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

- l'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali e sull'economia in generale i contraccolpi dovuti alla guerra in Ucraina, crisi in medio oriente, nuova amministrazione Trump profilano nuovamente un orizzonte di grande incertezza sui comportamenti di spesa e di investimento da parte delle famiglie. È però difficile prevedere lo scenario che si determinerà. L'attuale situazione post COVID-19, guerra in Ucraina, crisi in medio oriente ha rallentato il mercato immobiliare e ci pongono di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio. La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta". Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. "Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un

acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso. Sono stati utilizzati quale fontecomparativa gli “asking price “e compravendite nell'ultimo quinquennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	197,50	x	2.600,00	=	<b>513.500,00</b>
Valore superficie accessori:	7,50	x	2.600,00	=	<b>19.500,00</b>
					<hr/> <b>533.000,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 533.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 533.000,00</b>

## 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 Comune di Villasanta, agenzie: FIMAA 1 Semestre 2025, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate 2° Semestre 2024

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	197,50	7,50	533.000,00	533.000,00
				<b>533.000,00 €</b>	<b>533.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 1.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 532.000,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 532.000,00</b>

data 26/07/2025

il tecnico incaricato  
GEOM. DOTT. Fabrizio Prati