



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

119/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

DOTT. RUGGERO REDAELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Graziano Derio Brioschi

CF:BRSGZN68E05F704R

con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2

telefono: 3493562847

email: graziano@studiobrioschi.com

PEC: graziano.brioschi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 119/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CONCOREZZO Via Edmondo De Amicis 49, della superficie commerciale di **82,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terzo, composto da disimpegno di ingresso, disimpegno notte, locale bagno, locale cucina con balcone e 3 vani, oltre a vano cantina posto al piano interrato.

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

- foglio 11 particella 83 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Via Edmondo De Amicis n. 49 Scala 1, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario. Dell'appartamento: altra u.i.u., prospetto su cortile comune, altra u.i.u., altra u.i.u., vano scala comune, altra u.i.u. Del vano cantina: cortile comune, proprietà di terzi sui restanti lati

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.288,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.288,00
Data di conclusione della relazione:	20/12/2025

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. *Inscrizioni:*

ipoteca , iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50963/9760, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 117.500,00 euro.

Importo capitale: 88.750,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 13/03/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Mozna ai nn. 1975/1203 di repertorio, trascritta il 24/03/2025 a Milano 2 ai nn. 38492/26679, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

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:	€. 1.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.580,52

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/2022), con atto stipulato il 06/04/2022 a firma di notaio Grieco Katia di Bresso ai nn. 7826/6745 di repertorio, trascritto il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50942/34344

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di titoli ultraventennali (fino al 06/04/2022), trascritto il 16/01/1965 a Milano ai nn. 3019/2307

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di titoli ultraventennali (fino al 06/04/2022), trascritto il 29/07/1978 a Milano ai nn. 38488/33111

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **88/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione una casa ad uso condominio, rilasciata il 28/01/1963 con il n. 88/1962 di protocollo, agibilità del 29/09/1964

SCIA N. **31/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione canne fumarie, presentata il 08/03/2011 con il n. 6043 prot. di protocollo

CIA N. **2013/044/CIA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento facciata lato sud, presentata il 29/03/2013 con il n. 7973 prot. di protocollo

DIA N. **100/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento centrale termica, presentata il 16/06/1998 con il n. 662/96 di protocollo

DIA N. **103/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento centrale termica, presentata il 27/07/2007 con il n. 19007 di protocollo

CILA SUPERBONUS 110 N. **2021/271/CILA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Superbonus 110, presentata il 15/10/2021 con il n. 22515 prot. di protocollo, agibilità del 05/01/2024 con il n. 101 prot. di protocollo

CILA N. **2018/144/CILA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova recinzione, pensilina di ingresso e ripristino parti di facciata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2 - Ambiti residenziali ad elevata densità - art. 23 Nda

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate perché non messe a disposizione da parte del comune.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

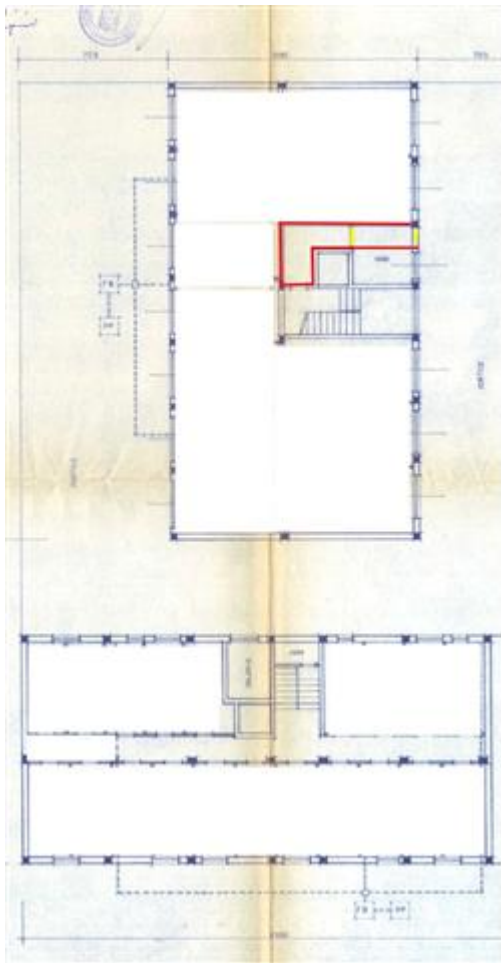
Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne consistenti nella realizzazione di scatolare tecnico (presumibilmente in fase di costruzione), nel locale camera da letto. Al piano cantina, diversa conformazione del locale cantina, dalla consultazione della pratica edilizia originaria,

si presume il locale cantina assegnato alla uuuu oggetto di stima, essere una parte del locale immondezzaio. Anche per il locale cantina, detta difformità presumibilmente è stata realizzata in fase di costruzione in quanto la scheda catastale del 1964 rappresentava già l'odierna perimetrazione. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

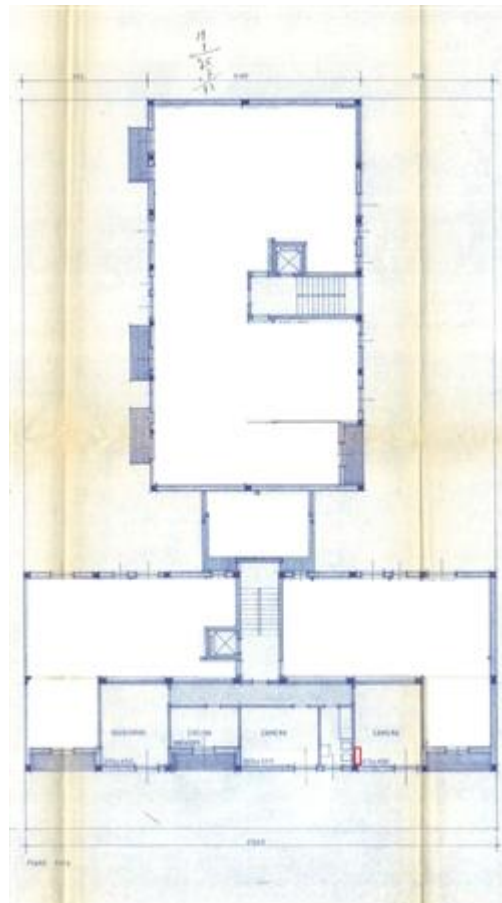
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): €2.500,00
- Sanzione (a partire): €1.032,00

Si indica criticità media in quanto la difformità del locale cantina, coinvolge parti di proprietà di terzi e/o condominiale.



Piano interrato (fuori scala), in rosso le costruzioni, in giallo le demolizioni



Piano terzo (fuori scala), in rosso le costruzioni, in giallo le demolizioni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne consistenti nella realizzazione di scatolare tecnico (presumibilmente in fase di costruzione), nel locale camera da letto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia si

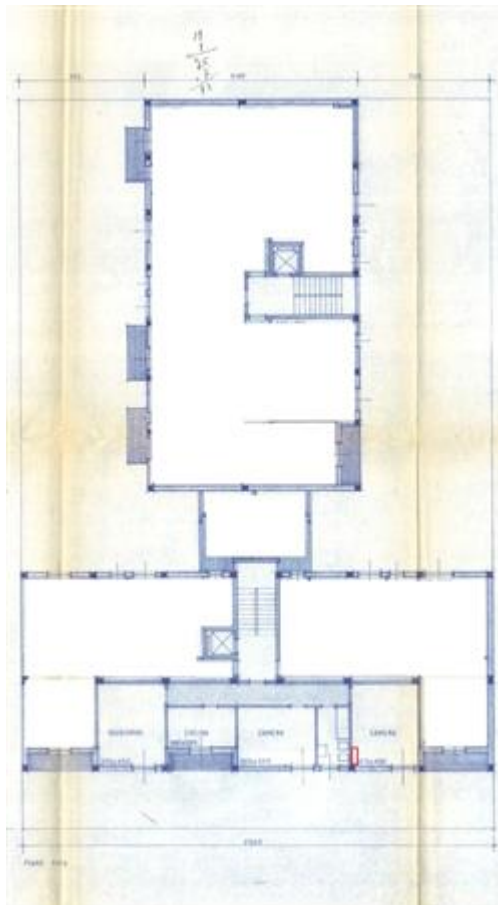
deve provvedere ad aggiornamento catastale con procedura DOCFA, prevedendo che si dovrà scorporare il vano cantina dall'appartamento perchè cantina ed appartamento dovranno avere schede catastali distinte

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): €.400,00
- Diritti catastali - € 70,00 Cadauna unità immobiliare (diritti in vigore alla data della presente relazione): €.140,00

Si indica criticità media in quanto la difformità del locale cantina, coinvolge parti di proprietà di terzi e/o condominiale.



Piano terzo (fuori scala), in rosso le costruzioni, in giallo le demolizioni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA EDMONDO DE AMICIS 49

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CONCOREZZO Via Edmondo De Amicis 49, della superficie commerciale di **82,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terzo, composto da disimpegno di ingresso, disimpegno notte, locale bagno, locale cucina con balcone e 3 vani, oltre a vano cantina posto al piano interrato.

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

- foglio 11 particella 83 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Via Edmondo De Amicis n. 49 Scala 1, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario. Dell'appartamento: altra u.i.u., prospetto su cortile comune, altra u.i.u., altra u.i.u., vano scala comune, altra u.i.u. Del vano cantina: cortile comune, proprietà di terzi sui restanti lati

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea



Vista aerea



Estratto di PGT (fuori scala)



Estratto di mappa catastale (fuori scala)



COLLEGAMENTI

autobus distante circa 1 km
superstrada distante circa 2 km
aeroporto distante Orio al Serio circa 35 km
aeroporto distante Linate corca 25 km



metropolitana distante Linea MM2 circa 10 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è un appartamento posto al piano terzo, composto da disimpegno di ingresso, disimpegno notte, locale bagno, locale cucina con balcone e 3 vani, oltre a vano cantina posto al piano interrato.

Risulta essere posto al terzo piano di fabbricato adibito prevalentemente a residenziale, composto da complessivi 5 piani fuori terra ed un piano interrato, in zona semicentrale, a poca distanza dal centro cittadino; il fabbricato è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria in epoca recente che ha coinvolto il rifacimento delle facciate.

Lo stato di conservazione dell'appartamento, è scarso; i materiali di finitura dello stesso sono risalenti prevalentemente all'epoca di costruzione del fabbricato risalente agli anni '60 del secolo passato; pavimentazioni con mattonelle in graniglia di marmo, rivestimenti (ove esistenti) di tipo ceramico, serramenti costituiti da telaio in legno di abete verniciato con vetro singolo, porte interne del tipo a battente in legno con specchatura a vetri, riscaldamento di tipo centralizzato, impianti del tipo sottotraccia.

In riferimento agli impianti, non sono state fornite al sottoscritto le certificazioni di conformità, ad analisi visiva si ritiene che gli impianti necessino di interventi di messa a norma secondo la normativa vigente.

Il vano cantina posto al piano interrato del fabbricato, è posizionato in altra ala del fabbricato (ala retrostante); per accedere al vano cantina, è necessario uscire al piano interrato corsello carraio boxes a cielo libero, la porta del vano cantina è affacciata sul predetto corsello carraio.

L'appartamento richiede interventi di manutenzione straordinaria.



Accesso a locale cantina (seconda porta a sinistra del vano scala)



CLASSE ENERGETICA:

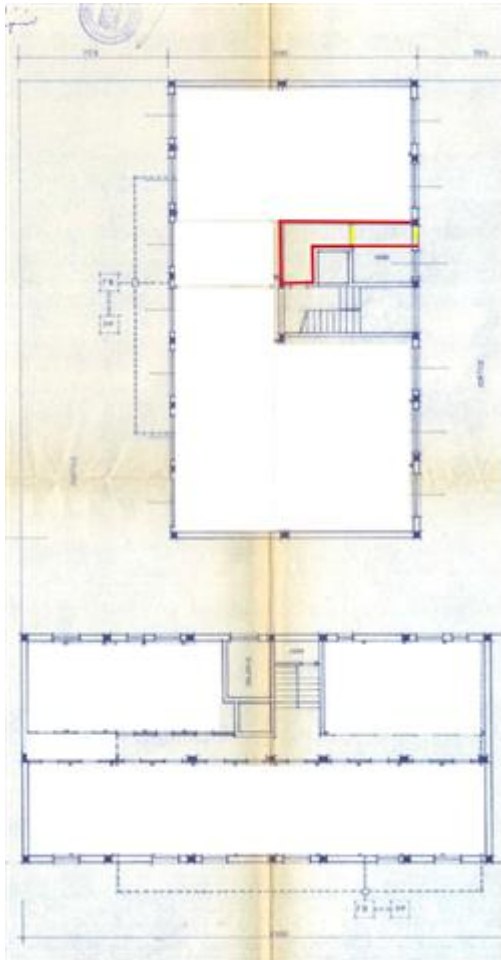


CONSISTENZA:

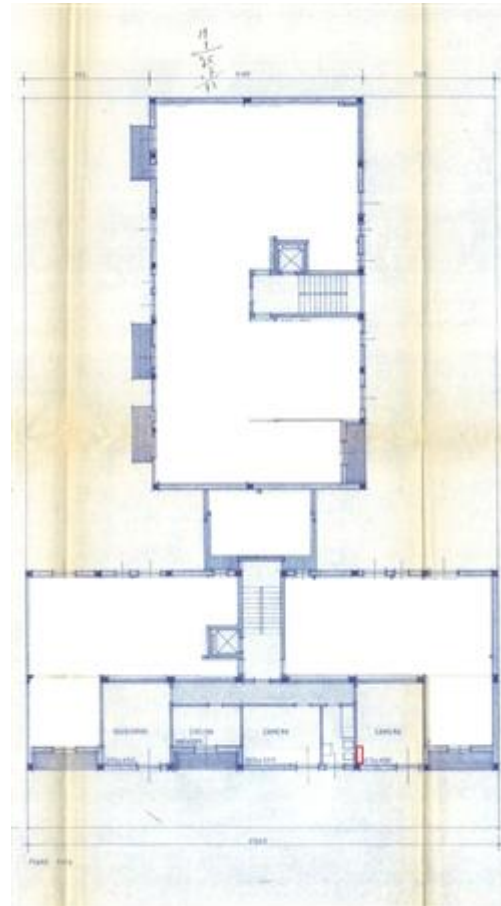
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenziale (lorda)	81,00	x	100 %	=	81,00
Balcone	2,65	x	33 %	=	0,87
Cantina	9,30	x	10 %	=	0,93
Totale:	92,95				82,80



Piano interrato (fuori scala), in rosso le costruzioni, in giallo le demolizioni



Piano terzo (fuori scala), in rosso le costruzioni, in giallo le demolizioni

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: 29/10/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 162/2017

Descrizione: Ampia abitazione (sup. compl., esclusi gli accessori, di circa 397,55 mq). Piano Terra: ingresso con ampia scala elicoidale, bagno e antibagno, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, tre camere con bagni privati, cabina armadio, locale hobby, cortile interno privato, cortile prospiciente cortile altro subalterno, locali tecnici. Piano Primo: locale tecnico open space, ripostiglio utilizzato come bagno, ampio terrazzo, predisposizione cucina al rustico, piccolo deposito. Oltre posto auto ed ufficio., 1

Indirizzo: Via Volta 51 Concorezzo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 315.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 739.825,27 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 420.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 132.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/11/2017

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 258/2012

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento di mq. 130, piano terzo, ingresso, soggiorno con balcone, cucina, due servizi igienici di cui uno cieco, disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto. Oltre cantina e box singolo., 1

Indirizzo: Via Libertà, 9 Concorezzo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 140.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 91.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 156.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/11/2017

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 258/2012

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 166/1000 di appartamento di mq. 84, piano primo, ingresso, soggiorno e cucina con balcone, due servizi igienici, disimpegno, due camere da letto. Oltre cantina e box singolo., 2

Indirizzo: Via della Repubblica, 25 Concorezzo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 33.333,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.999,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 156.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/09/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 355/2016

Descrizione: Box singolo di 17 mq della quota di 1000/1000 posto al primo piano interrato., 1

Indirizzo: Via della Libertà, 9 Concorezzo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 111.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 179.827,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 132.995,44 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 156.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/12/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 926/2014

Descrizione: Appartamento mq. 99,50, piano quarto, ingresso, soggiorno/cucina, bagno, locale hobby/ripostiglio, una camera con ampio balcone, con annessi vano cantina e box singolo al piano interrato mq. 10,03., 1

Indirizzo: Via Libertà, 9 Concorezzo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 197.154,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 109.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 156.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/07/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 926/2014

Descrizione: Box singolo mq. 18., 2

Indirizzo: Via Libertà , 9 Concorezzo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 13.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 14.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 156.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2025

Fonte di informazione: Studio Dama Srl Concorezzo - Punto Immobiliare

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via San Rainaldo 32

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.435,90 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2025

Fonte di informazione: La Seredil Srl Vimercate

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Manzoni, 47

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.176,47 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2025

Fonte di informazione: Tiche srl Affiliato Tecnocasa

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Dante, 25

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2025

Fonte di informazione: Tiche srl Affiliato Tecnocasa

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Monte San Michele, 1

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2025

Fonte di informazione: Tiche srl Affiliato Tecnocasa

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Marconi, 50

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.079,55 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.079,55 a massimo €/mq. 2.435,90 (valore medio annunci 1.568,38 €/mq), mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 1.200,00 a massimo €/mq. 1.400,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 1.200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,80 x 1.200,00 = **99.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.360,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato

di fatto all'epoca del sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listino OMI Agenzia delle Entrate - Listino CAAM C.C.I.A.A. Monza e Brianza, ed inoltre: annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82,80	0,00	99.360,00	99.360,00
				99.360,00 €	99.360,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.072,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.288,00**

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:	€. 95.288,00

data 20/12/2025

il tecnico incaricato
Geom. Graziano Derio Brioschi