



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

262/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Dott. Pino Sorrentino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

arch. Virginio Somaschini

CF:SMSVGN71C16D286Z

con studio in DESIO (MB) via per Cesano 9

telefono: 000000000

email: vsomaschini@tiscali.it

PEC: virginio.somaschini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 262/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a SESTO SAN GIOVANNI via Leonardo da Vinci 5, della superficie commerciale di **325,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio al piano terreno con deposito di pertinenza al piano seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, t, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 236 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 186 mq, rendita 5.677,20 Euro, indirizzo catastale: via Leonardo da Vinci 5, piano: s1,-t, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: per il corpo al piano terra parti comuni condominiali, via Leonardo da Vinci, viale Casiraghi, altra unità immobiliare; per il corpo seminterrato: altra proprietà, parti comuni, altre unità immobiliari, viale Casiraghi, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	325,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 401.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 401.000,00
Data di conclusione della relazione:	27/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato da soggetto esercente attività commerciale presente in virtù di titolo definito non opponibile alla procedura

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto riportato si riferisce alla data dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto perito .

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISCRIZIONE del 11/11/2011 - Registro Particolare 27539 Registro Generale 129245 Pubblico ufficiale FARHAT JEAN-PIERRE Repertorio 178089/57089 del 09/11/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRASCRIZIONE del 13/06/2025 - Registro Particolare 57872 Registro Generale 83882 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 1439 del 27/05/2025

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: **€. 2.600,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali sono indicative. Alla data attuale potrebbero esserci spese condominiali ordinarie insolite.

Inoltre: La consistenza commerciale non è la superficie reale del bene ma la superficie ragguagliata determinata nell'apposito paragrafo consistenza

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nella presente perizia sono da intendersi espressamente riportati tutti i patti, le condizioni, le servitù attive e passive riportate negli atti di provenienza, nel regolamento condominiale, nonché nelle pratiche edilizie , che la parte interessata all'acquisto deve conoscere ed accettare

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 08/04/2009).
TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/04/2009 Pubblico ufficiale BOLLINI Sede MILANO (MI)
Repertorio n. 8652 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 10336 registrato in data 06/05/2009 -
SUCCESSIONE DI PELOSO ARMIDA Voltura n. 96430.1/2009 - Pratica n. MI1105653 in atti dal
04/12/2009, cui a fatto seguito accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 18.03.2013 ai nn.
25523/17550

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La conformità edilizia è stata indagata nei limiti delle pratiche edilizie che ha messo a disposizione l'archivio comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nuova costruzione **N. pe 260/1958**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificio di abitazione.

Approvazione del 17/03/1959 - non risulta agli atti essere stata rilasciata la agibilità

Comunicazione opere interne ex art.26 **N. prot.4853 del 02/07/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne

Permesso di costruire in sanatoria **N. 015/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento negozi

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto presenta difformità rispetto ai titoli edilizia deposti. Le difformità sono riferibili a : diversa distribuzione interna e aperture, diversa perimetrazione rispetto alle unità confinanti sia esse private che parti comuni, presenza di un corpo accessorio destinato a servizi igienici non autorizzato negli elaborati originari, presenza di un soppalco in acciaio non autorizzato, quote di interpiano. (normativa di riferimento: testo unico dell'edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria: oneri professionali , sanzioni e opere: €20.000,00

.

La regolarizzazione passa attraverso un progetto di sanatoria da redigere anche a fronte della novità introdotte dal decreto salva casa. Potrà essere prevista anche l'esecuzione di opere quale la rimozione del soppalco e il rifacimento dei servizi igienici all'interno del corpo principale con eventuale rimozione di quelli posizionati nel corpo accessorio. Gli oneri stimati sono indicativi e potranno essere definiti nel dettaglio solo un volta definito un progetto di sanatoria approvato dal Comune

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato di fatto non corrisponde alla planimetria catastale L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e tributi : €1.500,00

Vedasi quanto già esposto per la parte edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA LEONARDO DA VINCI 5

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SESTO SAN GIOVANNI via Leonardo da Vinci 5, della superficie commerciale di **325,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Negozio al piano terreno con deposito di pertinenza al piano seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, t, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 236 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 186 mq, rendita 5.677,20 Euro, indirizzo catastale: via Leonardo da Vinci 5, piano: s1,-t, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da nord in senso orario: per il corpo al piano terra parti comuni condominiali, via Leonardo da Vinci, viale Casiraghi, altra unità immobiliare; per il corpo seminterrato: altra proprietà, parti comuni, altre unità immobiliari, viale Casiraghi, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare commerciale posta al piano terreno di fabbricato condominiale, con al piano seminterrato ambiente destinato a magazzino . I due livelli sono collegati da scala interna. Il fabbricato è posto direttamente in fregio alle pubbliche vie Leonardo da Vinci e Casiraghi ed il negozio presenta vetrine su entrambe le vie. L'accesso pedonale al negozio avviene dal marciapiedi di Viale Casiraghi. Il magazzino presenta anche una rampa di accesso carrabile da via Leonardo da Vinci. Si segnala la difficoltà di accesso con mezzi al piano S1 determinata dalla notevole pendenza della rampa e dalla ridotte dimensioni.

Il piano terreno è costituito da una parte adibita al commercio con libero accesso del pubblico, oltre ad una zona uffici con retrostante spazio utilizzato a magazzino. Presenta altezze variabili determinate dal differente piano di imposta della prima soletta a pavimento. E' inoltre installata una struttura soppalcata in acciaio che non figura nei titoli edilizie e catastali. I pavimenti sono in piastrelle di gres, le pareti intonacate e tinteggiate, il riscaldamento è attuato con radiatori in ghisa. Sono presenti corpi scaldanti anche al piano seminterrato.

Il piano interrato a magazzino è ampio con presenza di pilastri. Il pavimento è in gres e a soffitto corrono tubazioni tecnologiche di pertinenza condominiale. Sono rilevabili, a tratti, segni di umidità determinati dalla posizione interrata e da possibili infiltrazioni, anche passate, derivanti dalle tubazioni presenti.

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 seminterrato a deposito	200,00	x	50 %	=	100,00
piano terra rialzato a negozio	225,00	x	100 %	=	225,00
Totale:	425,00				325,00

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: 19/10/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1146/2012

Descrizione: Negozio di mq. 25, piano terra, un locale, soppalco e servizi, oltre cantina., 2

Indirizzo: Viale Casiraghi, 185 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 53.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 68.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 622/2014

Descrizione: Ufficio di mq. 97, piano terreno, tre vani, uffici e servizio, ingresso dalla scala comune e dal cortile comune a nord e annesso locale cantina. Un vano di mq. 7 al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Timavo, 66 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.125,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 177.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 97.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 216.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/12/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 29/2023

Descrizione: Negozio 68 mq., al P.T., con due luci, due vani retro e servizio. Annessi due cantine a P.S1. , 1

Indirizzo: Viale Giacomo Matteotti, 404 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 105.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 251.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/10/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 495/2016

Descrizione: Box singolo di mq. 21 con ripostiglio., 3

Indirizzo: Via BARNABA ORIANI, 14 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 35.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 278.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/09/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 493/2016

Descrizione: Ufficio di mq. 62,67, p. seminterrato, 2

Indirizzo: Via Boccaccio, 178 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 119.864,03 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 89.898,02 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 411.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

attenzione : La consistenza commerciale non è la superficie reale del bene ma la superficie ragguagliata determinata nell'apposito paragrafo consistenza

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 325,00 x 1.300,00 = **422.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 422.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 422.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di COMUNALE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare locali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	325,00	0,00	422.500,00	422.500,00
				422.500,00 €	422.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

non divisibile comodamente

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 21.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 401.000,00****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: **€. 401.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 262/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SESTO SAN GIOVANNI viale Casiraghi 205, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare destinata ad ufficio posta al piano seminterrato di fabbricato condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 320 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 153 sub. 40 (catasto fabbricati), microzona 5, categoria A/10, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 2.143,30 Euro, indirizzo catastale: viale Casiraghi 205, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso oraiario: parti comuni condominiali, viale Casiraghi, via Leonardo da Vinci, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	170,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.500,00
Data di conclusione della relazione:	27/10/2025

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. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISCRIZIONE del 11/11/2011 - Registro Particolare 27539 Registro Generale 129245 Pubblico ufficiale FARHAT JEAN-PIERRE Repertorio 178089/57089 del 09/11/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRASCRIZIONE del 13/06/2025 - Registro Particolare 57872 Registro Generale 83882 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 1439 del 27/05/2025

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:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 2.000,00

Ulteriori avvertenze:

Attenzione : Alla data attuale potrebbero esserci spese condominiali ordinarie insolte

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nella presente perizia sono da intendersi espressamente riportati tutti i patti, le condizioni, le servitù attive e passive riportate negli atti di provenienza, nel regolamento condominiale, nonché nelle pratiche edilizie , che la parte interessata all'acquisto deve conoscere ed accettare

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 08/04/2009).
TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/04/2009 Pubblico ufficiale BOLLINI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 8652 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 10336 registrato in data 06/05/2009 - SUCCESSIONE DI PELOSO ARMIDA Voltura n. 96430.1/2009 - Pratica n. MI1105653 in atti dal 04/12/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La conformità edilizia è stata indagata nei limiti delle pratiche edilizie che ha messo a disposizione l'archivio comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **175/61** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio ad abitazione più magazzino.

Non risulta essere stata rilasciata l'agibilità dell'immobile

Sanatoria N. **2934**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio uso da magazzino a ufficio, rilasciata il 28/10/1993

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti lievi difformità nella distribuzione interna / dimensioni (normativa di riferimento: testo unico dell'edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria/ asseverazioni: €1.500,00

.

Le difformità a seguito di dettagliato rilievo da eseguirsi, potrebbero rientrare nelle tolleranze di legge oggetto di asseverazione da parte di un tecnico abilitato o essere oggetto di sanatoria

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **conforme**.

Difformità rientranti nelle tolleranze

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIALE CASIRAGHI 205

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SESTO SAN GIOVANNI viale Casiraghi 205, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare destinata ad ufficio posta al piano seminterrato di fabbricato condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 320 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 153 sub. 40 (catasto fabbricati), microzona 5, categoria A/10, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 2.143,30 Euro, indirizzo catastale: viale Casiraghi 205, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: parti comuni condominiali, viale Casiraghi, via Leonardo da Vinci, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare destinata ad ufficio posta al interamente al piano seminterrato di fabbricato condominiale. L'edificio è ubicato in fregio alle pubbliche vie Leonardo da Vinci e Casiraghi . L'accesso pedonale avvინende dal marciapiedi di Viale Casiraghi passando nell'androne comune.

Trattasi sostanzialmente di un grande vano con ulteriore locale più servizi. Unità originariamente destinata a magazzino fu poi oggetto di cambio di destinazione d'uso in ufficio. I pavimenti sono rivestiti con lastre in laminato prefinito effetto legno negli ambienti principali e in ceramica nel servizio, le pareti intonacate e tinteggiate, con ulteriori contropareti perimetrali verso le parti controterra. Il riscaldamento è attuato con radiatori in ghisa. Il piano, al momento, non è raggiungibile da ascensore.

Le condizioni generali sono mediocri e sono presenti segni di possibili infiltrazioni.

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
ufficio	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	170,00				170,00

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: 19/10/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1146/2012

Descrizione: Negozio di mq. 25, piano terra, un locale, soppalco e servizi, oltre cantina., 2

Indirizzo: Viale Casiraghi, 185 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 53.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 68.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 622/2014

Descrizione: Ufficio di mq. 97, piano terreno, tre vani, uffici e servizio, ingresso dalla scala comune e dal cortile comune a nord e annesso locale cantina. Un vano di mq. 7 al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Timavo, 66 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.125,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 177.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 97.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 216.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/12/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 29/2023

Descrizione: Negozio 68 mq., al P.T., con due luci, due vani retro e servizio. Annessi due cantine a P.S1. , 1

Indirizzo: Viale Giacomo Matteotti, 404 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 105.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 251.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/10/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 495/2016

Descrizione: Box singolo di mq. 21 con ripostiglio., 3

Indirizzo: Via BARNABA ORIANI, 14 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 35.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 278.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/09/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 493/2016

Descrizione: Ufficio di mq. 62,67, p. seminterrato, 2

Indirizzo: Via Boccaccio, 178 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 119.864,03 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 89.898,02 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 411.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 19/10/2015
 Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1146/2012
 Descrizione: Negozio di mq. 25, piano terra, un locale, soppalco e servizi, oltre cantina., 2
 Indirizzo: Viale Casiraghi, 185 Sesto San Giovanni, MI
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 53.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 92.00 m
 Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,00 x 1.100,00 = **187.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 187.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 187.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di COMUNALE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare locali, ed inoltre: aste immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	170,00	0,00	187.000,00	187.000,00
				187.000,00 €	187.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
 non divisibile comodamente

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 185.500,00**

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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
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:	€. 185.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 262/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SESTO SAN GIOVANNI viale Casiraghi 205, della superficie commerciale di **195,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare destinata ad ufficio posta al piano seminterrato di fabbricato condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 320cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 153 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 3.000,61 Euro, indirizzo catastale: viale Casiraghi 205, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: parti comuni condominiali, altra unità immobiliare, viale Casiraghi, parti comuni condominiali

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	195,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 205.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 205.100,00
Data di conclusione della relazione:	27/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/07/2022, registrato il 07/07/2022 a Bergamo ai nn. TMF22T006140000PG (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 12.000,00

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 **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISCRIZIONE del 11/11/2011 - Registro Particolare 27539 Registro Generale 129245 Pubblico ufficiale FARHAT JEAN-PIERRE Repertorio 178089/57089 del 09/11/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRASCRIZIONE del 13/06/2025 - Registro Particolare 57872 Registro Generale 83882 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 1439 del 27/05/2025

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.500,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Attenzione : Alla data attuale potrebbero esserci spese condominiali ordinarie insolute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nella presente perizia sono da intendersi espressamente riportati tutti i patti, le condizioni, le servitù attive e passive riportate negli atti di provenienza, nel regolamento condominiale, nonché nelle pratiche edilizie , che la parte interessata all'acquisto deve conoscere ed accettare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 08/04/2009).

TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/04/2009 Pubblico ufficiale BOLLINI Sede MILANO (MI)

Repertorio n. 8652 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 10336 registrato in data 06/05/2009 - SUCCESSIONE DI PELOSO ARMIDA Voltura n. 96430.1/2009 - Pratica n. MI1105653 in atti dal 04/12/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La conformità edilizia è stata indagata nei limiti delle pratiche edilizie che ha messo a disposizione l'archivio comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **175/61** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio ad abitazione più magazzino.

Non risulta essere stata rilasciata agibilità

Sanatoria N. **2934**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio uso da magazzino a ufficio, rilasciata il 28/10/1993

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti lievi difformità nella distribuzione interna (normativa di riferimento: testo unico dell'edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria e sanzioni: €4.000,00

Le difformità a seguito di dettagliato rilievo da eseguirsi possono essere oggetto di sanatoria

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedasi quanto detto per le difformità edilizie

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e diritti catastali : €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIALE CASIRAGHI 205

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SESTO SAN GIOVANNI viale Casiraghi 205, della superficie commerciale di **195,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare destinata ad ufficio posta al piano seminterrato di fabbricato condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 320cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 153 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 3.000,61 Euro, indirizzo catastale: viale Casiraghi 205, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: parti comuni condominiali, altra unità immobiliare, viale Casiraghi, parti comuni condominiali

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare destinata ad ufficio posta al interamente al piano seminterrato di fabbricato condominiale. L'edificio è ubicato in fregio alle pubbliche vie Leonardo da Vinci e Casiraghi . L'accesso pedonale avvengono dal marciapiedi di Viale Casiraghi passando nell'androne comune. E' possibile anche accedere dal corsello autorimesse

Trattasi di un ambiente principale con vani accessori e servizi, attualmente destinato a luogo di culto. Unità originariamente autorizzata come magazzino fu poi oggetto di cambio di destinazione d'uso in ufficio. I pavimenti sono in marmette come in uso all'epoca di costruzioni e in ceramica nel servizio, le pareti

intonacate e tinteggiate. Il riscaldamento è attuato con radiatori in ghisa.

Le condizioni generali sono di finiture e serramenti sostanzialmente riconducibili a quelle originarie, ma, seppur datato, l'ambiente si presenta in ordine e in sufficienti condizioni di manutenzione generale.

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
ufficio	195,00	x	100 %	=	195,00
Totale:	195,00				195,00

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: 19/10/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1146/2012

Descrizione: Negozio di mq. 25, piano terra, un locale, soppalco e servizi, oltre cantina., 2

Indirizzo: Viale Casiraghi, 185 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 53.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 68.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 622/2014

Descrizione: Ufficio di mq. 97, piano terreno, tre vani, uffici e servizio, ingresso dalla scala comune e dal cortile comune a nord e annesso locale cantina. Un vano di mq. 7 al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Timavo, 66 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.125,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 177.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 97.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 216.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 13/12/2024
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 29/2023
Descrizione: Negozio 68 mq., al P.T., con due luci, due vani retro e servizio. Annessi due cantine a P.S1. , 1
Indirizzo: Viale Giacomo Matteotti, 404 Sesto San Giovanni, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 86.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 105.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 251.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 26/10/2018
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 495/2016
Descrizione: Box singolo di mq. 21 con ripostiglio., 3
Indirizzo: Via BARNABA ORIANI, 14 Sesto San Giovanni, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 26.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 35.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 26.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 278.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 09/09/2022
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 493/2016
Descrizione: Ufficio di mq. 62,67, p. seminterrato, 2
Indirizzo: Via Boccaccio, 178 Sesto San Giovanni, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 72.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 119.864,03 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 89.898,02 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 411.00 m
 Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 19/10/2015
 Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1146/2012
 Descrizione: Negozio di mq. 25, piano terra, un locale, soppalco e servizi, oltre cantina., 2
 Indirizzo: Viale Casiraghi, 185 Sesto San Giovanni, MI
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 53.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 92.00 m
 Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 195,00 x 1.200,00 = **234.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 234.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 234.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di COMUNALE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare locali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	195,00	0,00	234.000,00	234.000,00
				234.000,00 €	234.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
 non divisibile comodamente

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 23.400,00**
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 205.100,00**

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:	€. 205.100,00

data 27/10/2025

il tecnico incaricato
arch. Virginio Somaschini