



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

155/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

DOTT.SSA LAURA TORELLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ARCH. TIZIANO CESANA

CF:CSNTZN59D24A849A

con studio in BIASSONO (MB) via Locatelli 13

telefono: 0392495114

email: architetto@tizianocesana.it

PEC: tiziano.cesana@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ARCORE Via Abate d'Adda 24, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In centro storico, in contesto di corte, appartamento a piano terra di due locali più servizi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 110 sub. 507 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Abate d'Adda 24, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario: vano scala, corridoio e disimpegno comuni, appartamento proprietà di terzi, Via Abate d'Adda e altro appartamento proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.820,49
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.065,18
Data di conclusione della relazione:	08/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, stipulata il 27/02/2006 a firma di Notaio Minussi Corrado ai nn. 56466/5950 di repertorio, iscritta il 01/04/2006 ai nn. 49874/11275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 230.000,00.

Importo capitale: € 115.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/03/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Monza ai nn. 1208 di repertorio, trascritta il 09/04/2025 ai nn. 48686/33595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2006), con atto stipulato il 24/02/2006 a firma di Notaio Minussi Corrado ai nn. 56465/5949 di repertorio, trascritto il 01/04/2006 ai nn. 49873/25234

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1998 fino al 27/02/2006), trascritto il 20/01/1999 ai nn. 5109/4016

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **84/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria della copertura, presentata il 09/05/1992 con il n. 7640 di protocollo, rilasciata il 19/05/1992

Concessione edilizia in sanatoria N. **94/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di civile abitazione, presentata il 26/04/1993 con il n. 6329 di protocollo, rilasciata il 23/11/1993

Concessione edilizia N. **12/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione civile abitazione, presentata il 02/06/1992 con il n. 8987 di protocollo, rilasciata il 23/03/1994.

Riguardo all'agibilità, la domanda è stata inoltrata il 05/07/1994 prot 11811, agli atti risulta una comunicazione dell'ufficio tecnico per richiesta di documentazione, ma non risultano altri documenti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n° 18 del 27/05/2013.

L'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Articolo 30.

Interventi sul tessuto del centro storico del capoluogo e dei nuclei storici minori

1. Connotati salienti del tessuto

Poiché il perimetro del centro storico del capoluogo e dei nuclei storici minori comprende parti di territorio diversamente caratterizzate per la maggiore o minore persistenza di elementi del tessuto storico, per il diverso carattere delle tipologie edilizie, per l'età stessa degli edifici e il loro stato di consistenza, sono individuate al

suo interno, differenti sottoambiti, di seguito elencati e cartograficamente perimetrati:

- A1/2: Edifici o complessi edilizi con permanenza di caratteri storici, o coerenti col tessuto storico, nei quali è opportuno e ancora possibile valorizzare la qualità dell'impianto e/o dell'architettura, tramite appropriati interventi di recupero e riqualificazione, anche parziali.
- A1/3: Edifici o complessi edilizi già parzialmente recuperati e/o trasformati, anche in epoche differenti e con presenza di proprietà frazionata, ove sono possibili coerenti trasformazioni, confermando o recuperando l'impianto urbanistico preesistente, anche con interventi singoli, o coordinati.
- A1/4: Edifici o complessi edilizi già sostanzialmente recuperati anche mediante interventi parziali, talvolta incoerenti, ma con un impianto compatibile col contesto, per i quali sono possibili anche interventi di parziale trasformazione.
- A1/5: Edifici o complessi edilizi recentemente recuperati, incongrui rispetto al contesto storico e ambientale, per i quali sono possibili anche interventi di totale ricostruzione e trasformazione.

2. Obiettivo della norma

Gli ambiti del centro storico del capoluogo dei nuclei storici minori comprendono spazi edificati e non, per i quali il Piano delle Regole riconosce l'obiettivo primario della conservazione dell'impianto storico, del recupero e riuso degli edifici e degli spazi inedificati, del ripristino delle funzioni urbane (in primo luogo, di quelle residenziali).

3. Interventi consentiti

Gli interventi ammissibili nel tessuto omogeneo di cui al presente articolo si articolano come segue:

a. Interventi generalmente ammessi sulle costruzioni - con titolo abilitativo diretto e prima dell'eventuale individuazione di ambito soggetto a pianificazione attuativa:

- 1) opere interne di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) opere interne di restauro e risanamento conservativo, quando non riferite ad interi edifici o parti significative di essi, e di adeguamento tecnologico.

L'adeguamento tecnologico e/o l'integrazione degli impianti tecnologici ed igienici esistenti, e la previsione d'impianti totalmente nuovi se mancanti, deve avvenire senza compromettere la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio; tutti gli impianti potranno essere realizzati internamente alle murature a condizione che non siano intaccate parti murarie e/o decorative di pregio (murature a vista, stucchi, affreschi); nel caso in cui sia previsto l'inserimento di particolari accessi e/o impianti tecnologici (rampe,

ascensori), tali opere dovranno essere progettate e collocate in modo da non compromettere l'unitarietà e le caratteristiche formali dell'organismo edilizio esistente;

3) opere esterne di manutenzione straordinaria e restauro delle facciate con le modalità di cui al punto C art. 31 "unità minime d'intervento";

4) opere interne riguardanti la trasformazione di unità immobiliari aventi una S.l.p. non superiore a mq 150 volte a modificare il numero delle unità abitative, con il mantenimento delle destinazioni in atto, purché compatibili, o con modifiche di destinazione nel rispetto di quanto previsto ai commi 5 e 6 del presente articolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dai rilievi eseguiti, l'immobile appare sostanzialmente conforme alle concessioni rilasciate (n°94/1993 e n°12/1994), con l'eccezione di lievi difformità riguardanti le aperture vetrate, risultate di dimensioni inferiori a quelle previste. In particolare, l'apertura della zona giorno misura 90x140 anziché 110x150 cm. Tale riduzione dimensionale comporta un peggioramento dei rapporti aeroilluminanti del locale: da 1/10,9 a 1/14,3.

Si rileva tuttavia che entrambe le concessioni ammettevano già rapporti aeroilluminanti in deroga a quelli di legge, con parere favorevole dell'allora Ufficio Sanitario. Pertanto, in linea teorica, potrebbe ottenere un'ulteriore deroga anche se in questa sede non è possibile prevedere l'esito di un'eventuale istanza. Per contro, va evidenziato il valore cogente del limite di 1/8 fissato dal D.M. Sanità 05/07/1975 e che pertanto, ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001, la situazione attuale dovrebbe considerarsi non sanabile. La soluzione teorica comporterebbe il ripristino della situazione progettuale mediante l'allargamento della finestra in oggetto, intervento che comporterebbe però un pregiudizio al disegno architettonico della facciata, da ritenersi vincolata trattandosi di un edificio situato nel centro storico del Comune.

Stante l'ordinata composizione del prospetto su strada, in cui tutte le aperture appaiono uniformi, è verosimile che detta finestra sia sempre stata larga 90 cm, e che nella tavola di progetto sia stata indicata una misura maggiore al fine di migliorare artificiosamente il rapporto aeroilluminante del locale.

Qualora la deroga non venisse concessa, l'unica alternativa ipotizzabile consisterebbe nella presentazione di un nuovo progetto che preveda una considerevole riduzione della superficie abitativa utile mediante la formazione di vani accessori (cabine armadio, disimpegni, ripostigli, ecc.) da escludere dal computo della consistenza del locale. Tuttavia, rispettando il rapporto minimo di 1/8, la stanza dovrebbe sviluppare una superficie massima pari a $0,90 \times 1,40 = 10,1$ mq, in contrasto con l'art. 2 del medesimo D.M. 05/07/1975 che prescrive per i soggiorni una superficie minima di 14 mq.

D'altro canto va anche sottolineato quanto la difformità descritta sia difficilmente rilevabile: è infatti tanto improbabile che il Comune avvii un accertamento specifico quanto, in sede di compravendita, un acquirente o un perito procedano alla verifica puntuale delle dimensioni delle finestre che raramente vengono controllate anche nell'ambito di un rilievo tecnico.

In conseguenza di quanto sopra, pur non potendosi introdurre in questo paragrafo una decurtazione dei costi di regolarizzazione del bene in quanto formalmente non sanabile, si ritiene comunque opportuno prevedere, in calce al procedimento di stima alla voce "Decurtazioni ed adeguamenti", un abbattimento forfettario pari al 10% del valore commerciale dell'immobile a titolo di ristoro per la difformità descritta, che appare difficilmente o per nulla regolarizzabile, ma che al contempo ha scarse probabilità di emergere in sede di verifica ordinaria.

L'immobile risulta **non conforme e regolarizzabile soltanto attraverso un'eventuale deroga ai requisiti igienico-sanitari richiesti dal D.M. Sanità 05/07/1975.**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ARCORE VIA ABATE D'ADDA 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARCORE Via Abate d'Adda 24, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In centro storico, in contesto di corte, appartamento a piano terra di due locali più servizi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 110 sub. 507 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Abate d'Adda 24, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario: vano scala, corridoio e disimpegno comuni, appartamento proprietà di terzi, Via Abate d'Adda e altro appartamento proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Vimercate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Vista del contesto



Vista del cortile 1



Vista del ortile

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In centro storico, in contesto di corte, appartamento a piano terra di due locali più servizi. Al momento del sopralluogo, l'appartamento si presentava in discrete condizioni di manutenzione. Tuttavia, prima di utilizzarlo si consiglia di far verificare gli impianti da parte di personale specializzato.

Delle Componenti Edilizie:

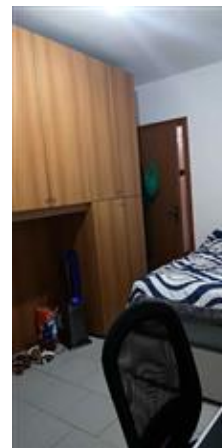
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco rustico	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : ante d'oscuramento realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : audio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: da verificare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in acquedotto conformità: da verificare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: da verificare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Vista dell'ingresso dal cortile



Vista della camera



Vista della cucina

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
Ingresso/disimpegno (4,8 mq netti)	6,20	x	100 %	=	6,20
Soggiorno/pranzo/cottura (18 mq netti)	22,70	x	100 %	=	22,70
Camera (12,7 mq netti)	16,40	x	100 %	=	16,40
Bagno (4,2 mq netti)	5,60	x	100 %	=	5,60
arrotondamento	0,10	x	100 %	=	0,10
Totale:	51,00				51,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/11/2023

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: residenziale in categoria A/3

Indirizzo: Arcore zona OMI B1

Superfici principali e secondarie: 49

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.000,00 pari a 1.714,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/11/2023

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: residenziale in categoria A/4

Indirizzo: Arcore zona OMI B1

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/01/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: residenziale in categoria A/4

Indirizzo: Arcore zona OMI B1

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.492,54 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/08/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: residenziale in categoria A/4

Indirizzo: Arcore zona OMI B1

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.500,00 pari a 986,84 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 15/03/2025

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: residenziale in categoria A/3

Indirizzo: Arcore zona OMI B1

Superfici principali e secondarie: 36

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: via Casati n°25

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 1.072,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 54.280,00 pari a 986,91 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stato consultato il servizio dell'Agenzia delle Entrate che restituisce i valori dichiarati nei rogiti stipulati in una determinata zona (individuata entro un raggio di 200 m attorno a via Abate d'Adda) negli ultimi due anni, riguardanti immobili con superficie comparabile a quella dell'unità oggetto di stima. Inoltre, è stato considerato anche un annuncio di vendita relativo ad un appartamento da ristrutturare ubicato nella vicina via Casati. Al prezzo richiesto per quest'ultimo è stata applicato uno sconto di trattativa del 8%, mentre i valori dichiarati nei rogiti sono stati attualizzati sulla base dell'andamento del mercato immobiliare di zona in costante crescita (+6,7% annuo).

A seguito di questi primi aggiustamenti, la comparazione restituisce due distinte fasce di prezzo: circa 95.000 € per i comparativi 1, 2 e 3, e tra 50.000 e 56.000 € per i comparativi 4, 5 e 6. È ragionevole ritenere che i primi tre immobili siano stati ceduti in buone condizioni, mentre i restanti – come conferma l'unità attualmente in vendita – fossero da ristrutturare.

Considerato che il bene in oggetto si colloca in una situazione intermedia (l'ultimo intervento di ristrutturazione, con finiture di tipo economico, risale a circa trent'anni fa) e che la completa ristrutturazione di un immobile di 50 mq comporterebbe una spesa non inferiore a 50.000 €, si introduce una correzione marginale del prezzo in funzione dello stato manutentivo e della qualità delle finiture. Tale valutazione viene impostata sulla base di una scala qualitativa che va da 3 stelle ("scarso", completamente da ristrutturare) a 9 stelle ("ottimo", ristrutturato di recente). Ai comparativi 1, 2 e 3 si attribuisce la classe 8 ("buono"), agli altri tre la classe 3, mentre al bene oggetto di stima la classe 6 ("nella media"); si assume quindi una variazione marginale del prezzo pari a 8.500 € per ogni passaggio di classe.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	84.000,00	85.000,00	100.000,00	37.500,00	40.000,00	54.280,00
Consistenza	51,00	49,00	51,00	67,00	38,00	36,00	55,00
Data [mesi]	0	22,00	22,00	20,00	13,00	6,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.714,29	1.666,67	1.492,54	986,84	1.111,11	1.072,73
Stato							
manutentivo/qualità delle finiture	6,00	8,00	8,00	8,00	3,00	3,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	0,56	469,00	474,58	558,33	209,38	223,33	303,06
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	986,84	986,84	986,84	986,84	986,84	986,84
Stato manutentivo/qualità delle finiture		8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	84.000,00	85.000,00	100.000,00	37.500,00	40.000,00	54.280,00
Data [mesi]	10.318,00	10.440,83	11.166,67	2.721,88	1.340,00	0,00
Prezzo unitario	1.973,68	0,00	-15.789,47	12.828,95	14.802,63	-3.947,37
Stato manutentivo/qualità delle finiture	-17.000,00	-17.000,00	-17.000,00	25.500,00	25.500,00	25.500,00
Prezzo corretto	79.291,68	78.440,83	78.377,19	78.550,82	81.642,63	75.832,63

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **78.689,30**
 Divergenza: 7,12% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,00 x 1.542,93 = **78.689,43**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario per difformità (di cui al paragrafo 8) difficilmente o per nulla regolarizzabile -10%	-7.868,94

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 70.820,49**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 70.820,49**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sui dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e dichiarati nei rogiti inerenti immobili siti nel medesimo contesto urbano oltre che su un'offerta di vendita attualmente reperibile in rete. Si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene; la superficie commerciale è stata calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia

del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Arcore, ed inoltre: servizio dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione valori immobiliari dichiarati" ed annunci immobiliari editi sui portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	51,00	0,00	70.820,49	70.820,49
				70.820,49 €	70.820,49 €

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: **€. 70.820,49**

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: **€. 755,31**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.065,18**

data 08/09/2025

il tecnico incaricato
ARCH. TIZIANO CESANA