



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 140/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:

Dott. Alfio Alessandro CARDILE - e.mail: cardile@studiocardile.net - tel. 039.9466883

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Daniele Zago**

CF: ZGADNL62M15F7040

con studio in BRUGHERIO (MB) via Martiri della Libertà, 18

telefono: 039884000

fax: 0392621314

email: info@dimensionizago.it

PEC: daniele.zago@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a VIMERCATE via Aldo MOTTA, 58, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

APPARTAMENTO, POSTO AL PIANO TERRA, COSTITUITO DA DUE LOCALI E SERVIZI, COMPOSTO DA SOGGIORNO CON "PARETE COTTURA", DISIMPEGNO, CON ABBASSAMENTO "PORTANTE", CHE SERVE IL BAGNO E LA CAMERA DA LETTO. IL RIPOSTIGLIO, POSTO SEMPRE AL PIANO TERRA E NELLE IMMEDIATE VICINANZE DELL'ALLOGGIO. LA CORTE, CON ANDRONE DI ACCESSO DALLA VIA ALDO MOTTA, E SOSTANZIALMENTE COMPOSTA DA UN "CORPO" RESIDENZIALE DI DUE PIANO FUORI TERRA E UN FABBRICATO CON RIPOSTIGLI/FIENILI; IL CORTILE COMUNE SI PRESENTA IN "TERRA BATTUTA" E GHIAIETTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di Appartamento: max 296 cm. - min. 224 cm..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 79 (graffato al mapp. 81 del medesimo foglio) sub. 703 (catasto fabbricati), scheda FRAZIONAMENTO del 07/05/2001 Pratica n. 456623 in atti dal 07/05/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 19347.1/2001), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: via Aldo Motta, 58, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 18/07/2006 Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 32818 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 61934.1/2006 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/07/2006

Coerenze: Appartamento: in contorno orario da nord: unità di terzi, cortile comune, unità di terzi, unità di terzi prospiciente su via A. Motta; Ripostiglio: in contorno orario da nord: cortile comune per due lati, unità di terzi al mapp. 82, cortile comune;

Il ripostiglio, posto al piano terra e nelle immediate vicinanze dell'abitazione, risulta graffato come Fg. 10 - mapp. 81 nella visura catastale .

L'intero edificio sviluppa DUE piano, DUE piano fuori terra, NESSUNO piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.

**A.1** **rustico**, composto da un vano. Il ripostiglio è identificato nella stessa scheda catastale dell'appartamento e risulta "graffato" con il medesimo al mapp. 81 del medesimo foglio 10 - e la superficie è compresa nella catastale rilevata dalla visura catastale storica.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.300,00
Data di conclusione della relazione:	02/09/2025

## 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** attiva, stipulata il 18/07/2006 a firma di Notaio Licari Francesca ai nn. 32819/9980 di repertorio, iscritta il 21/07/2006 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 117562/28744, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/10/2012 a firma di Giudice di Pace di Grumello del Monte ai nn. 3311/2012 di repertorio, iscritta il 14/02/2013 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 15262/2162, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Giudice di Pace di Grumello del Monte .

Importo ipoteca: 6000,00.

Importo capitale: 2906,80.

La formalità è riferita solamente a Quota di un mezzo di piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione peritale.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/04/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 889 di repertorio, trascritta il 09/04/2025 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 48635/33589, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o Cautelativo 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

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare è posta in "piccola corte tipica lombarda" costituita da fabbricati residenziali di due piani e stalle/fienili con poche unità residenziali e cortile comune in terra battuta e ghiaietto. Per il complesso non è stato costituito condominio e non vi è amministratore condominiale


## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/2006), con atto stipulato il 18/07/2006 a firma di Notaio LICARI Francesca ai nn. 32818/9979 di repertorio, trascritto il 21/07/2006 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 117561/61934

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2001 fino al 18/07/2006), con atto stipulato il 26/06/2001 a firma di Notaio Meda Vittorio ai nn. 73619/6877 di repertorio, trascritto il 02/07/2001 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 70181/45182.



## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nella presa visione della documentazione della pratica edilizia si è rilevata la richiesta di abitabilità e la documentazione inerente ma non si è riscontrata l'emanazione dell' Autorizzazione di Abitabilità stessa.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. P.E. 365/98 - Concessione Edilizia 46/99, intestata a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTI INTERNE CON REALIZZAZIONE DI BAGNO E APERTURA FINESTRA BAGNO, presentata il 23/07/1998 con il n. 22036 di protocollo, rilasciata il 13/04/1999 con il n. D-365/1999 di protocollo.

Nella presa visione della documentazione della pratica edilizia si è rilevata la richiesta di abitabilità e la documentazione inerente ma non si è riscontrata l'emanazione dell' Autorizzazione di Abitabilità stessa.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da sopralluogo alle unità immobiliari si sono rilevate le seguenti difformità nell'appartamento: 1) mancata indicazione/rappresentazione nel progetto della pratica edilizia di riferimento del gradino interno; 2) mancata indicazione dell'abbassamento ("portante" in legno) nel disimpegno; 3) Diversa altezza interna dell'alloggio ( regolamentare e superiore a cm. 270) inferiore a quanto indicato nella pratica edilizia di riferimento; 4) Mancata indicazione/rappresentazione (nella camera da letto) dell'esistente incavo/nicchia di una precedente porta; 5) Diverso dimensionamento della finestra della camera da letto. (normativa di riferimento: Attuali Norme di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: IDONEA PRATICA DI SANATORIA EDILIZIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico e oneri: €3.000,00

La camera da letto è da considerarsi "camera singola" in quanto inferiore a 14 mq. .



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

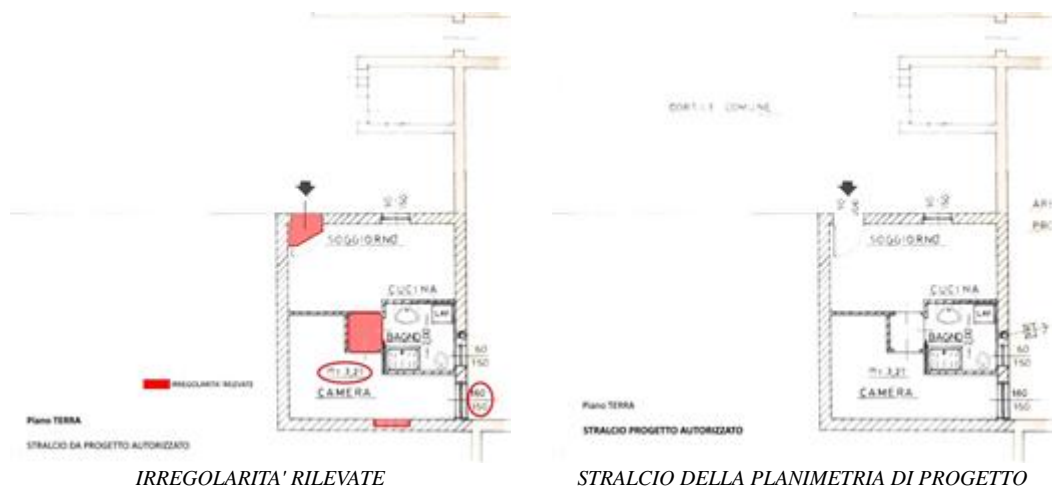
Sono state rilevate le seguenti difformità: Da sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità nella scheda catastale dell'appartamento: 1) mancata indicazione del gradino interno; 2) mancata indicazione dell'abbassamento nel disimpegno; 3) Diversa altezza interna dell'alloggio (inferiore a quando indicato nella pratica edilizia di riferimento); 4) Mancata indicazione/rappresentazione (nella camera da letto) dell'esistente incavo/nicchia di una precedente porta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVE SCHEDE CATASTALI

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico e oneri catastali: € 700,00



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIMERCATE VIA ALDO MOTTA, 58

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VIMERCATE via Aldo MOTTA, 58, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

APPARTAMENTO, POSTO AL PIANO TERRA, COSTITUITO DA DUE LOCALI E SERVIZI, COMPOSTO DA SOGGIORNO CON "PARETE COTTURA", DISIMPEGNO, CON ABBASSAMENTO "PORTANTE", CHE SERVE IL BAGNO E LA CAMERA DA LETTO. IL RIPOSTIGLIO, POSTO SEMPRE AL PIANO TERRA E NELLE IMMEDIATE VICINANZE DELL'ALLOGGIO. LA CORTE, CON ANDRONE DI ACCESSO DALLA VIA ALDO MOTTA, E SOSTANZIALMENTE COMPOSTA DA UN "CORPO" RESIDENZIALE DI DUE PIANO FUORI TERRA E UN FABBRICATO CON RIPOSTIGLI/FIENILI; IL CORTILE COMUNE SI PRESENTA IN "TERRA BATTUTA" E GHIAIETTO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di

Appartamento: max 296 cm. - min. 224 cm..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 79 (graffato al mapp. 81 del medesimo foglio) sub. 703 (catasto fabbricati), scheda FRAZIONAMENTO del 07/05/2001 Pratica n. 456623 in atti dal 07/05/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 19347.1/2001), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: via Aldo Motta, 58, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 18/07/2006 Pubblico ufficiale LICARI FRANCESCA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 32818 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 61934.1/2006 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/07/2006

Coerenze: Appartamento: in contorno orario da nord: unità di terzi, cortile comune, unità di terzi, unità di terzi prospiciente su via A. Motta; Ripostiglio: in contorno orario da nord: cortile comune per due lati, unità di terzi al mapp. 82, cortile comune;

Il ripostiglio, posto al piano terra e nelle immediate vicinanze dell'abitazione, risulta graffato come Fig. 10 - mapp. 81 nella visura catastale .

L'intero edificio sviluppa DUE piano, DUE piano fuori terra, NESSUNO piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.



*INTERNO CORTE*



*PROSPETTI APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO*



*INGRESSO CORTE*



*ESTERNO RIPOSTIGLIO*



*INTERNO RIPOSTIGLIO*



*PROSPETTI E INGRESSI*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*Ingresso alla "corte" dalla pubblica via*



*Localizzazione nel Territorio Comunale*



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 2.000 mt.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5.000 mt. ( stazione di Usmate/Carnate)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 150 mt.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APPARTAMENTO, RINNOVATO CIRCA NEL 2001, HA PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE DI CERAMICA, COME ANCHE I RIVESTIMENTI DELLE PARETI DEL BAGNO E DELLA "COTTURA". LA PORTA DI INGRESSO E' DI TIPO "DI SICUREZZA" E GLI INFISSI INTERNI SONO REALIZZATI CON PORTE IN LEGNO DI TIPO "CIECO" TAMBURATE; GLI INFISSI ESTERNI SONO REALIZZATI CON STRUTTURA IN ALLUMINIO, CON DOPPIO VETRO, E PERSIANA (PRESENTE NEL SOGGIORNO E NON NELLE ALTRE FINESTRE) IN ALLUMINIO. IL RISCALDAMENTO E' DI TIPO AUTONOMO CON RADIATORI IN ALLUMINIO; LA CALDAIA E' POSTA ALL'ESTERNO AD INCASSO IN APPOSITA NICCHIA. IL RIPOSTIGLIO HA PORTA DI INGRESSO IN LEGNO MASSELLO, PAVIMENTO IN BATTUTO DI CEMENTO, INFISSO ESTERNO CON STRUTTURA DI FERRO E VETRO SINGOLO; L'IMPIANTO ELETTRICO E' "ESSENZIALE". IL TETTO HA ORDITURA IN LEGNO CON ASSITO E MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE DI COTTO.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio con vetro camera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio (solo soggiorno)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato "cieche"	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in piastrelle pareti bagno e "cottura" realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso*: anta singola a battente  
realizzato in "di sicurezza"

nella media 

Degli Impianti:

*citofonico*: audio

al di sotto della media 

*elettrico*: incassato , la tensione è di 220V

nella media 

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i  
diffusori sono in radiatori in alluminio

nella media 



*CAMERA*



*BAGNO*



*CAMERA*



*SOGGIORNO*



DISIMPEGNO



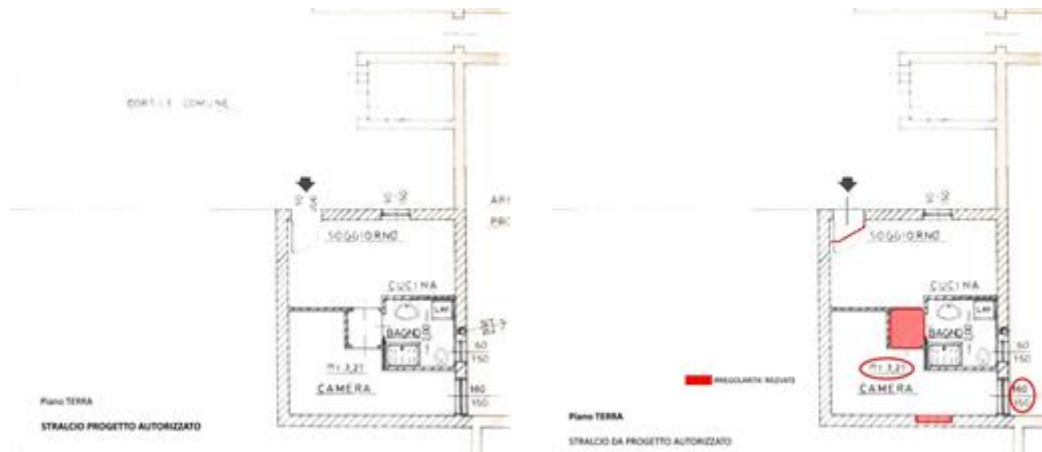
SOGGIORNO

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO	40,00	x	100 %	=	40,00
<b>Totale:</b>	<b>40,00</b>				<b>40,00</b>



STRALCIO planimetria di progetto AUTORIZZATO

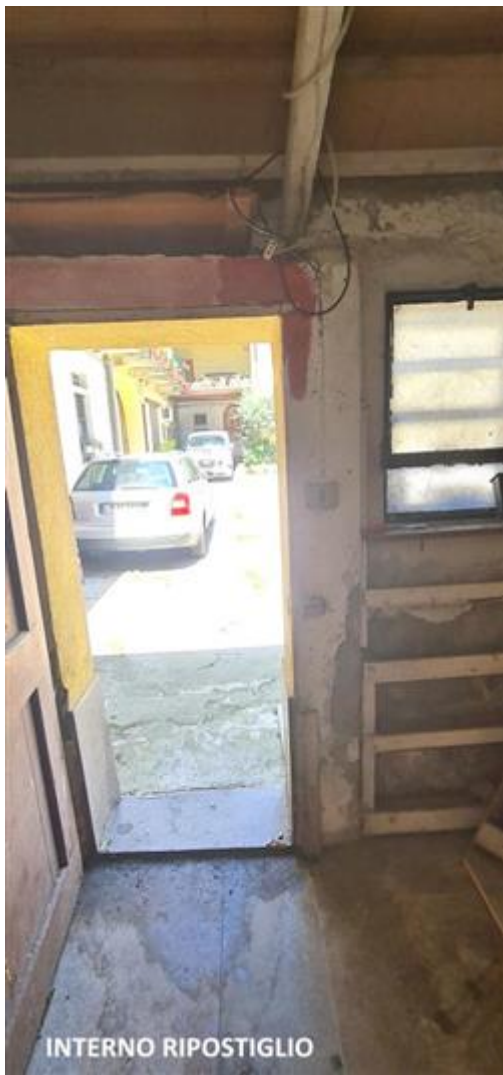
IRREGOLARITA'



Scheda Catastale

**ACCESSORI:**

**rustico**, composto da un vano. Il ripostiglio è identificato nella stessa scheda catastale dell'appartamento e risulta "graffato" con il medesimo al mapp. 81 del medesimo foglio 10 - e la superficie è compresa nella catastale rilevata dalla visura catastale storica.



*INTERNO RIPOSTIGLIO*



*INTERNO RIPOSTIGLIO*



*PROSPETTI UNITA' ESAMINATE*



*PROSPETTO E CONSISTENZA RIPOSTIGLIO*



SCHEDA CATASTALE UNITA'

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/08/2025

Fonte di informazione: Portale Immobiliare di annunci Immobiliari: Immobiliare.it - Agenzia immobiliare : CEBAR Segrate

Descrizione: Vimercate, in casa di corte recentemente ristrutturata, con bassissime spese condominiali, disponiamo di appartamento con ingresso indipendente composto da ampia zona living con cucina a vista, camera matrimoniale con cabina armadio e bagno; una como

Indirizzo: Bilocale viale Iginio Rota, Oreno, Velasca.

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 2.011,49 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 166.250,00 pari a 1.910,92 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/08/2025

Fonte di informazione: Portale Immobiliare di annunci Immobiliari: Immobiliare.it - Agenzia immobiliare : ABITARTE (Milano)

Descrizione: Appartamento Due Locali recentemente ristrutturato sito al 3° ed ultimo piano. Il Riscaldamento è centralizzato a radiatori; condizionamento. Cantina

Indirizzo: ORENO - Via Vanoni 3 a Vimercate

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 113.000,00 pari a 2.017,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 107.350,00 pari a 1.916,96 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/08/2025

Fonte di informazione: Portale Immobiliare di annunci Immobiliari: Immobiliare.it - Agenzia immobiliare : Tecnorete - Studio Pigreco

Descrizione: Soluzione semindipendente terra-cielo completamente ristrutturata nel 2012 In contesto di corte con annesso locale ad uso lavanderia/cantina, composta da n.2 livelli abitativi oltre a soppalco.

Indirizzo: Vimercate, via A. Motta

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 1.712,64 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 141.550,00 pari a 1.627,01 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 2° sem. 2024 - zona B1 / CENTRALE / Abitazioni Civili - NORMALE (20/08/2025)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.450,00

Note: Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Agenzia delle Entrate) - 2° sem. 2024 - zona B1 / CENTRALE / Abitazioni Civili - Normale

Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 2° sem. 2024 - zona B1 / CENTRALE / Abitazioni Civili - OTTIMO (20/08/2025)

Valore minimo: 2.500,00

Valore massimo: 3.300,00

Note: Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Agenzia delle Entrate) - 2° sem. 2024 - zona B1 / CENTRALE / Abitazioni Civili - Normale

Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 1° semestre 2025 - CENTRO -Appartamenti recenti (entro 30 anni) o ristrutturati (20/08/2025)

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.400,00

Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 1° semestre 2025 - PERIFERIA -Appartamenti recenti (entro 30 anni) o ristrutturati (20/08/2025)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.100,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento ad unità immobiliari di simile costituzione con similari condizioni e finiture, in ragione alla tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliare esaminate, considerando l'ubicazione periferica delle unità nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili in zona oltre al grado di conservazione dell'unità stessa, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico. Le fonti di informazione sono interviste in zona con agenzie immobiliari sul territorio e rilevazioni dei valori di vendita edite dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e della C.C.I.A.A. - Prezzi degli Immobili editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	40,00	x	1.900,00	=	<b>76.000,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.900,00	=	<b>0,00</b>
					<b>76.000,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 76.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 76.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Con riferimento ad unità immobiliari di simile costituzione con similari condizioni e finiture, in ragione della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliare esaminate, considerando l'ubicazione delle unità nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili in zona oltre al grado di conservazione dell'unità stessa, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vimercate, agenzie: "di zona", osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Quotazioni Immobiliari - quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate) e C.C.I.A.A. sulla piazza di Monza Brianza

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	40,00	0,00	76.000,00	76.000,00
				<b>76.000,00 €</b>	<b>76.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare esaminata non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 3.700,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.300,00</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>€. 72.300,00</b>

data 02/09/2025

il tecnico incaricato  
Daniele Zago