



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

309/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa GIULIA CALIARI

CUSTODE:
Dott. GIUSEPPE NICOSIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Vincenzo De Sena

CF:DSNVCN48P05F924Y
con studio in USMATE VELATE (MB) Via Stazione 32
telefono: 039672356
fax: 0398942011
email: v.desena@virgilio.it
PEC: vincenzo.desena@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 309/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a SESTO SAN GIOVANNI Via Renzo del Riccio 212, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi un un negozio sito al piano terra di un immobile ante 1967 con accesso da Via del Riccio angolo Viale Marelli. Il negozio è composto da un locale adibito a Bar/Valori Bollati con retro e attraverso una scala interna si accede al piano S1 con locali adibiti a deposito.

L'immobile sviluppa una superficie di mq.100 circa al piano terra e mq.80 al piano S1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,95. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 76 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 10, consistenza 105 mq, rendita 4.338,24 Euro, indirizzo catastale: Via Renzo del Riccio n.212, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Negozio PT-Nord: vano scala e cortile comuni e altro negozio, Est: via Marelli; Sud: via del Riccio; Ovest: con androne ingresso e il vano scala. PS1- Nord con altra cantina,; Est : altra cantina proprietà terzi; Sud: Via del Riccio; Ovest: via Buozzi e altra cantina

In data 7/7/2011 pratica MI0605290 è stato soppresso il sub.702 e costituiti i subb. 705 e 706

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 252.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 252.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/01/2026

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 08/05/2011, con scadenza il 31/12/2029, registrato il 30/01/2012 a UT

Sesto San Giovanni ai nn. TPX12L000422000II (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 20.247,00

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** attiva, iscritta il 02/08/2007 a MILANO 2 ai nn. 127599/35085, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 570000,00.

A carico del sub.702 mapp.76 fg.30. In data 15/10/2013 vi è un atto di restrizione per lo svincolo limitatamente al sub.706, mapp.76

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 25/03/2022 a Milano 2 ai nn. 40693/7633, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 203838,02.

A carico tra gli altri sub.705, mapp.76, fg.30

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 02/05/2022 a Milano 2 ai nn. 60567/11718, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 55.053,14.

A carico tra gli altri sub.705, mapp.76, fg.30

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 08/08/2024 a Milano 2 ai nn. 114624/21208, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 232.824,72.

A carico tra gli altri sub.705, mapp.76, fg.30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 10/07/2025 a Milano 2 ai nn. 100229/68971, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

A carico del sub.702, mapp.76, fg.30

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

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali

Si ricorda che l'art. 63 disp. att. cc. Stabilisce che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

L'importo delle spese condominiali ed in particolare alle spese insolte nell'ultimo biennio va attentamente verificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/2007), trascritto il 19/01/2026 a Milano 2 ai nn. 67323/127598

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. **111/80** e successive varianti, per lavori di ristrutturazioni edificio, rilasciata il 15/01/1981.
L'immobile è stato costruito ante 1/9/1967- in data 20/11/21996 n.6314 è stata rilasciata autorizzazione edilizia per costruzione del vano ascensore Nello stabile sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia rilasciati il 26/11/2001 n.417

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA RENZO DEL RICCIO 212

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SESTO SAN GIOVANNI Via Renzo del Riccio 212, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi un un negozio sito al piano terra di un immobile ante 1967 con accesso da Via del Riccio angolo Viale Marelli. Il negozio è composto da un locale adibito a Bar/Valori Bollati con retro e attraverso una scala interna si accede al piano S1 con locali adibiti a deposito.

L'immobile sviluppa una superficie di mq.100 circa al piano terra e mq.80 al piano S1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,95. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 76 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 10, consistenza 105 mq, rendita 4.338,24 Euro, indirizzo catastale: Via Renzo del Riccio n.212, piano: T-S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: Negozio PT-Nord: vano scala e cortile comuni e altro negozio, Est: via Marelli; Sud: via del Riccio; Ovest: con androne ingresso e il vano scala. PS1- Nord con altra cantina,; Est : altra cantina proprietà terzi; Sud: Via del Riccio; Ovest: via Buozzi e altra cantina
In data 7/7/2011 pratica MI0605290 è stato soppresso il sub.702 e costituiti i subb. 705 e 706

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie

scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

al di sopra della media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in ferro con vetro al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V. Conformità tecnico impiantistica Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene in conto della componente impiantistica. al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa. Conformità tecnico impiantistica Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene in conto della componente impiantistica. al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
negozio piano terra	100,00	x	100 %	=	100,00
locali piano S1	80,00	x	50 %	=	40,00
Totale:	180,00				140,00

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: 22/06/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 12/2015

Descrizione: Negozio ad uso ristorante di mq. 87,55, piano terra, negozio, retro adibito a cucina, disimpegno e tre bagni. A1 - Deposito di mq. 200,48, piano interrato, quattro vani, tre disimpegni ed un ripostiglio. A2 - Deposito di mq. 120, piano soppalcato, due vani ed un ripostiglio., 1

Indirizzo: Via XXIV Maggio 1 angolo Via Marelli Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 136.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 240.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 180.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 173.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/11/2022

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 1039/2014

Descrizione: NEGOZIO al piano terra di circa 63 mq, classe energetica E, 9

Indirizzo: Piazza Indro Montanelli / via Adamello Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 153.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 6.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 250.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/04/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 626/2020

Descrizione: Laboratorio artigianale di mq. 70, piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Monte Sabotino, 60 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 23.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 257.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/01/2020

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 18/2017

Descrizione: Lotto costituito da ingente quantitativo di attrezzatura per la ristorazione., 2

Indirizzo: Piazza Don Mapelli, 26 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 120.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 283.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/04/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 18/2017

Descrizione: Locale commerciale (ex ristorante self - service) di mq. 774,40, ampia sala da pranzo, cucine e relativi servizi al piano terra (circa mq. 662), con zona soppalcata su più livelli (circa mq. 152) e locali di deposito, celle frigorifere e servizi igienici al piano interrato (di circa mq. 172). , 1

Indirizzo: Piazza Don Mapelli, 22 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 590.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 792.716,16 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 445.875,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 283.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/05/2021

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 9/2010

Descrizione: A. UFFICIO mq. 464, p. 5°, ingresso, reception, nove locali, due gruppi di servizi w.c., cantina. B-C-D N. 3 POSTI AUTO coperti. , 1

Indirizzo: Piazza Don Mapelli, 75 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 485.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.283.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 640.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 303.00 m

Numero Tentativi: 3

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,00 x 1.800,00 = **252.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 252.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 252.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d’accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore attribuito.

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

- Il sopralluogo e la verifica del rispetto delle normative sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l’accesso.

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

- Le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibili agli atti;
- Non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- Non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- Non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- Non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- La stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. L'analisi catastale ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di ipoteca e definizione del valore di garanzia.

I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dell'ufficio tecnico. Lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative nonché per problematiche dovute a liti tra esecutato e terzi, confinanti, condomini non riscontrabili dalla documentazione allegata agli atti. Tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento della presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o alla regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ad eventualmente superiori a quelli indicati.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

La legge regionale 11 dicembre 2006 n.24 viene fatto divieto di provvedere alla

climatizzazione estiva ed invernale di cantine, ripostigli, scale primarie e secondarie, box, garage e depositi.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause e i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata.

Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima di valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze tossiche (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.

I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative nonché per problematiche dovute a liti tra esecutato o terzi, confinanti, condomini non riscontrabili dalla documentazione allegata alle parti. Tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento dell'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede istruttoria.

La legge regionale 11 dicembre 2006 n.24 viene fatto divieto di provvedere alla climatizzazione stiva e invernale di cantine, ripostigli, scale primarie e secondarie, box, garage e depositi.

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	140,00	0,00	252.000,00	252.000,00
				252.000,00 €	252.000,00 €

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: **€. 252.000,00**

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: **€. 252.000,00**

data 19/01/2026

il tecnico incaricato
Vincenzo De Sena