



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 351/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA ARIANNA TOPPAN

CUSTODE:

DOTT. MARCO BALLARIN

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Graziano Derio Brioschi**

CF:BRSGZN68E05F704R

con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2

telefono: 3493562847

email: [graziano@studiobrioschi.com](mailto:graziano@studiobrioschi.com)

PEC: [graziano.brioschi@pct.pecopen.it](mailto:graziano.brioschi@pct.pecopen.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 351/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SESTO SAN GIOVANNI Via Leopardi 43, della superficie commerciale di **77,88** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano terzo con disimpegno di accesso, soggiorno/pranzo, locale cottura, bagno, due camere, una loggia ed un balcone, oltre a vano cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo e Primo seminterrato, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 47 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: Via Giacolo Leopardi, 43, piano: 3 - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario. Dell'appartamento: altra u.i.u. e prospetto su area in uso esclusivo a terzi, prospetto su Via Matteotti, prospetto su cortile comune, altra u.i.u. e vano scala comune. Del vano cantina: enti comuni, Viale Matteotti, altra u.i.u., corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>77,88 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 124.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 124.600,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>08/02/2026</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il bene risulta occupato dal Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

risulta ricoverata in casa di riposto

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 05/06/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1801 rep. di repertorio, trascritta il 26/06/2023 a Milano 2 ai nn. 87656/61405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 3.800,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.204,36**

Ulteriori avvertenze:

Importo spese condominiali insolute come da atto di pignoramento; alle spese indicate dovranno essere aggiunte tutte le spese legali, interessi e occorrenze

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/4, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/1981), con atto stipulato il 27/10/1981 a firma di notaio Ermanno Casero Milano ai nn. 43915 di repertorio, trascritto il 24/11/1981 a Milano 2 ai nn. 67658/53096

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 24/11/2016),

con atto stipulato il 24/11/2016 a firma di successione ai nn. 43915 di repertorio, trascritto il 21/04/2020 a Milano 2 ai nn. 40079/24722.

Si precisa che nella suddetta nota di trascrizione risulta il nome Mariarosaria

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 24/11/2016), con atto stipulato il 24/11/2016 a firma di successione ai nn. 43915 di repertorio, trascritto il 21/04/2020 a Milano 2 ai nn. 40079/24722.

Accettazione tacita di eredità trascritta con nota 122759/83662 del 06/08/2021

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/4, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/1981 fino al 24/11/2016), con atto stipulato il 27/10/1981 a firma di notaio Ermanno Casero sede Milano ai nn. 43915 di repertorio, trascritto il 24/11/1981 a Milano 2 ai nn. 67658/53096

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

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

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

Autorizzazione Edilizia N. **52/54**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione stabile ad uso abitazione, presentata il 09/03/1954 con il n. 11553/735 di protocollo, rilasciata il 11/03/1954 con il n. 52/54 di protocollo, agibilità del 04/10/1956

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si precisa che l'importo delle regolarizzazioni indicate, saranno sicuramente suscettibili di notevole incremento applicando l'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001, importo non determinabile finché non verrà presentata pratica edilizia di sanatoria

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

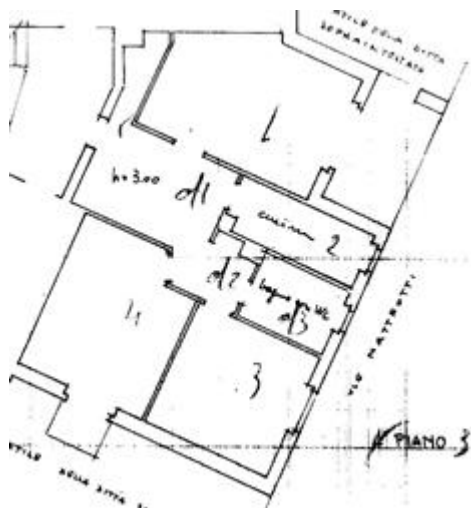
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rispetto alla pratica edilizia, vi sono difformità delle partizioni interne all'appartamento in quanto in corrispondenza dell'ingresso, è stato realizzato un locale ripostiglio. Risulta inoltre, rispetto al titolo edilizio assentito, un ampliamento dell'appartamento di circa 1 metro verso il vano scala. Risulta inoltre il vano scala ampliato con realizzazione al pianerottolo intermedio di spazio aperto tra la soletta del pianerottolo e il profilo del

fabbricato. Diversa conformazione vano cantina. Trattasi di ampliamento volumetrico, regolarizzabile esclusivamente con la fiscalizzazione applicando l'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001 pagando il triplo degli oneri in funzione dell'aumento del valore venale. Gli oneri sono quantificabili esclusivamente dopo presentazione di pratica di sanatoria. A fronte dell'incertezza dell'importo degli oneri, si ritiene di applicare il valore €/mq unitario minimo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge) a partire: €2.400,00
- Sanzione (a partire): €1.032,00



Stato di fatto (fuori scala)



Stato autorizzato (fuori scala)

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: plurima presenza stessi intestatari con quote di proprietà differenti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di rettifica intestazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): €400,00
- Diritti catastali - € 70,00 Cadauna unità immobiliare (diritti in vigore alla data della presente relazione) oneri stimati per due schede catastali, salvo schede aggiuntive necessarie dopo presentazione sanatoria: €70,00

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

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

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA LEOPARDI 43

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SESTO SAN GIOVANNI Via Leopardi 43, della superficie commerciale di **77,88** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano terzo con disimpegno di accesso, soggiorno/pranzo, locale cottura, bagno, due camere, una loggia ed un balcone, oltre a vano cantina al piano seminterrato.

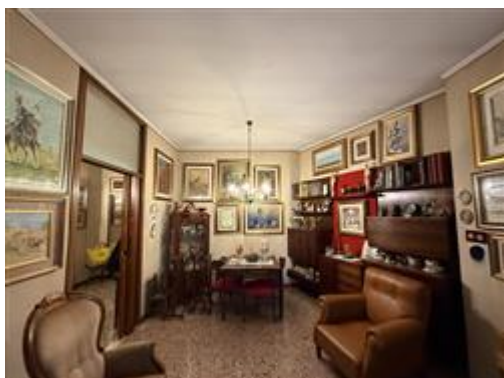
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo e Primo seminterrato, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 47 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 596,51 Euro, indirizzo catastale: Via Giacolo Leopardi, 43, piano: 3 - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario. Dell'appartamento: altra u.i.u. e prospetto su area in uso esclusivo a terzi, prospetto su Via Matteotti, prospetto su cortile comune, altra u.i.u. e vano scala comune. Del vano cantina: enti comuni, Viale Matteotti, altra u.i.u., corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto mappa catastale (fuori scala)



Vista aerea



Vista aerea

#### SERVIZI

negozi al dettaglio  
piscina  
ospedale  
supermercato



#### COLLEGAMENTI

metropolitana distante MM1 Rondò circa 2 km  
autobus distante Linee 700 - 702 circa 500 metri  
superstrada distante Circa 2 km  
tangenziale distante circa 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della presente relazione di stima, è un appartamento posto al piano terzo costituito da disimpegno di accesso, soggiorno/pranzo, locale cottura, bagno, due camere, una loggia ed un balcone, oltre a vano cantina al piano seminterrato.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, è scarso, le finiture dell'appartamento, tranne che per il locale bagno ed il locale cottura che sono stati oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria, vista la tipologia di materiale utilizzata presumibilmente negli anni 90 e dei serramenti, sono risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

Le pavimentazioni sono costituite da mattonelle in graniglia di marmo, le pavimentazioni ed i rivestimenti del locale bagno e del locale cottura, sono di tipo ceramico, porte interne il legno del tipo a battente con specchiatura a vetri, alcune a soffietto, appartamento climatizzato da teleriscaldamento, serramenti esterni in alluminio con protezione mediante tapparelle in pvc, impianti del tipo sottotraccia, alla data del sopralluogo funzionanti ma che, vista la vetustà degli stessi, si ritiene che debbano essere adeguati alla normativ vigente.

La zona in cui risiede il fabbricato, è prevalentemente di tipo residenziale, con la presenza di aree verdi a ridosso dello stesso fabbricato, la presenza di attività commerciali di media dimensione e la presenza di trasporti pubblici che permettono di raggiungere agevolmente la metropolitana milanese MM linea rossa.





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenza (lorda)	74,45	x	100 %	=	74,45
Balconi (lorda)	8,20	x	33 %	=	2,71
Cantina (Lorda)	7,20	x	10 %	=	0,72
<b>Totale:</b>	<b>89,85</b>				<b>77,88</b>



## 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: 03/11/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1085/2014

Descrizione: Appartamento mq. 62,75, piano rialzato, ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, n.1 bagno, n.1 camera; annesso locale cantina al piano seminterrato. L'immobile risulta privo del Certificato di Abitabilità. , 1

Indirizzo: Via Giacomo Leopardi, 32 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 100.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.537,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/02/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 86/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 41.5, camera e bagno., 1

Indirizzo: Viale Matteotti, 190 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 82.878,40 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 37.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 55.00 m  
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 20/05/2016  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1461/2013  
Descrizione: Appartamento di mq. 55,68, piano seminterrato., 1  
Indirizzo: Viale G. Matteotti, 189 Sesto San Giovanni, MI  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 35.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 50.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 15.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 56.00 m  
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 19/06/2017  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1167/2014  
Descrizione: Appartamento di mq. 61, secondo piano, ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, camera da letto, bagno ed un vano (da DIA risulta camera da letto ma non ha le superfici minime prescritte)., 1  
Indirizzo: Via Leopardi, 58 Sesto San Giovanni, MI  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 45.750,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 91.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 61.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 98.00 m  
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 15/11/2019  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 859/2015  
Descrizione: Appartamento di mq. 99,67, piano quarto, ingresso, un ampio locale soggiorno che disimpegna nella cucina, due camere, un bagno ed un W.C./lavanderia. Ampio terrazzo scoperto di mq. 50, vano cantina posto al piano interrato. L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza al 31/12/2021., 1  
Indirizzo: Via Leopardi, 10 Sesto San Giovanni, MI  
Superfici accessorie:

Prezzo: 213.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 167.003,20 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 126.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 110.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 22/07/2021  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 859/2015  
Descrizione: Sottotetto non abitabile di mq. 29,27, piano quarto sottotetto, ingresso, angolo cottura, disimpegno, 2 camere da letto, soggiorno, bagno, un locale adibito a ripostiglio/stenderia, vano solaio., 2  
Indirizzo: Quartiere Rondò, Via Roma, 38 Sesto San Giovanni, MI  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 47.510,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 33.821,60 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 26.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 110.00 m  
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 07/02/2026  
Fonte di informazione: Eticasa Immobiliare  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Via Marconi  
Superfici principali e secondarie: 68  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 220.000,00 pari a 3.235,29 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 07/02/2026  
Fonte di informazione: Tempocasa Agenzia S.G. Rondò  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Via Marconi 205  
Superfici principali e secondarie: 64  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 170.000,00 pari a 2.656,25 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/02/2026  
Fonte di informazione: Sesto VI Immobiliare  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Via C. Battisti, 52  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 198.000,00 pari a 2.571,43 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 07/02/2026  
Fonte di informazione: RE MAX Armonia  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Via Venezia, 25  
Superfici principali e secondarie: 87  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 189.000,00 pari a 2.172,41 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 07/02/2026  
Fonte di informazione: Immobiliare L'Olimpo  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Via XX Settembre  
Superfici principali e secondarie: 65  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 159.000,00 pari a 2.446,15 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di

mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azzonamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 3.223,29 a massimo €/mq. 2.172,41 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 1.650,00 a massimo €/mq. 2.150,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore, dagli annunci di vendita non si evince inoltre alcuna informazione sulla regolarità edilizia, si presume che detti immobili immessi sul mercato, possano essere in regola dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, viste le caratteristiche dell'immobile, vista la criticità delle irregolarità riscontrate, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 1.900,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,88 x 1.650,00 = **128.502,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 128.502,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 128.502,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM - Listino Omi, ed inoltre: annunci immobiliari

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,88	0,00	128.502,00	128.502,00
				<b>128.502,00 €</b>	<b>128.502,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

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

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.902,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.600,00**

**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: **€. 124.600,00**

data 08/02/2026

il tecnico incaricato  
Geom. Graziano Derio Brioschi