



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

356/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:

AVV. AGATA ADRIANA BONACCORSO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI

CF:MSCLGU65A31F205E

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA GUGLIELMO MARCONI 74

telefono: 0236576276

email: luigi@mosconi.it

PEC: mosconi.11820@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 356/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a RONCELLO VIA SANDRO PERTINI 39, della superficie commerciale di **85,50** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare ed il box di pertinenza sono inseriti in un contesto di recente edificazione facente parte di un complesso di abitazioni bifamiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 605 sub. 18 (catasto fabbricati), scheda MI0796576 del 29.07.2009, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO PERTINI n. 39 RONCELLO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 29.07.2009 / PRATICA N. MI0796576 IN ATTI DAL 29.07.2009 RETTIFICA IDENTIFICATIVI CATASTALI (N. 206108.1/2009)
Coerenze: appartamento da nord in senso orario: affaccio su cortile comune, scala comune, affaccio su sub. 16, altra u.i.
in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2
- foglio 1 particella 605 sub. 56 (catasto fabbricati), scheda MI0796576 del 29.07.2009, categoria C/6, superficie 21, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 55,31 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO PERTINI n. 39 RONCELLO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 29.07.2009 / PRATICA N. MI0796576 IN ATTI DAL 29.07.2009 RETTIFICA IDENTIFICATIVI CATASTALI (N. 206108.1/2009)
Coerenze: box da nord in senso orario: cortile comune, altra u.i., terrapieno, altra u.i.
in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.800,00

Data di conclusione della relazione:

31/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

[REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] multa comproprietaria in comunione legale dei beni per la
[REDACTED]
[REDACTED]

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:

ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE, stipulata il 25/01/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3219 di repertorio, trascritta il 30/05/2025 a Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2 ai nn. 76096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di esecuzione

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/12/2009 a firma di Notaio Luciano Amato ai nn. 93457/16088 di repertorio, iscritta il 05/01/2010 a Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2 ai nn. 684/223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Importo ipoteca: euro 312.000,00.

Importo capitale: euro 156.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 30.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di esecuzione.

Per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 18/07/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn.

1814 di repertorio, trascritta il 31/07/2025 a Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2 ai nn. 78995/114737, 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:	€. 1.800,00
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 termoautonoma. I consumi variano in base al tipo di utilizzo dell'impianto termico da parte del conduttore. L'importo esposto è da ritenersi indicativo sulla base di un consumo energetico medio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2009), con atto stipulato il 23/12/2009 a firma di Notaio Luciano Amato ai nn. 93456/16087 di repertorio, trascritto il 05/10/2010 a Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2 ai nn. 683/327.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di esecuzione.

Per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 21/02/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 21/02/2003 fino al 23/12/2009), con atto stipulato il 05/02/2003 a firma di Notaio Maria Alessandra Panbianco ai nn. 76919 di repertorio, trascritto il 21/02/2003 a Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2 ai nn. 29685/19725.

Il titolo è riferito solamente a terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di procedura, già identificato NTC Foglio 1, Particella 495

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali.

Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti e/o

comunque per le quali non sia stato possibile da parte dello stimatore reperire l'esistenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. N. 36 DEL 17.09.2013, l'immobile ricade in zona Ambiti della città da consolidare prevalentemente residenziale soggetti a piano attuativo (96.7%) PR - Art. 6.3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Comune Roncello Foglio 1 Particella 605 COMUNE DI RONCELLO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DELLE REGOLE Perimetri della città da consolidare

Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale soggetti a piano attuativo - PE01 - PE02 (99.7%)

Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale soggetti a piano attuativo - PP1 (0.3%)

Ambiti / Ambiti della città da consolidare prevalentemente residenziale soggetti a piano attuativo (96.7%)

PR - Art. 6.3

Ambiti soggetti a fondo aree verdi Aree agricole allo stato di fatto - Art. 43 L.R. 12/2005 (0.4%)

PR - Art. 3.1

DOCUMENTO DI PIANO Sensibilità paesaggistica

Sensibilità bassa (100%)

PIANO DEI SERVIZI Servizi Aree a verde pubblico da consolidare - Scheda SC_42 (1.8%)

PS - Art. 3.2

Verde viabilità (0%)

PS - Art. 3.4

Viabilità / Viabilità esistente (1.5%)

PS - Art. 3.4

COMPONENTE GEOLOGICA Fattibilità geologica Classe IIIa - Fattibilità con consistenti limitazioni - Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche (100%)

Relazione geologica - Art. 10.1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Agenzia del Territorio)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RONCELLO VIA SANDRO PERTINI 39

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RONCELLO VIA SANDRO PERTINI 39, della superficie commerciale di **85,50** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare ed il box di pertinenza sono inseriti in un contesto di recente edificazione facente parte di un complesso di abitazioni bifamiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala unica, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 605 sub. 18 (catasto fabbricati), scheda MI0796576 del 29.07.2009, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO PERTINI n. 39 RONCELLO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 29.07.2009 / PRATICA N. MI0796576 IN ATTI DAL 29.07.2009 RETTIFICA IDENTIFICATIVI CATASTALI (N. 206108.1/2009)

Coerenze: appartamento da nord in senso orario: affaccio su cortile comune, scala comune, affaccio su sub. 16, altra u.i.

in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2

- foglio 1 particella 605 sub. 56 (catasto fabbricati), scheda MI0796576 del 29.07.2009, categoria C/6, superficie 21, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 55,31 Euro, indirizzo catastale: VIA SANDRO PERTINI n. 39 RONCELLO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 29.07.2009 / PRATICA N. MI0796576 IN ATTI DAL 29.07.2009 RETTIFICA IDENTIFICATIVI CATASTALI (N. 206108.1/2009)

Coerenze: box da nord in senso orario: cortile comune, altra u.i., terrapieno, altra u.i.

in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



VISTA AEREA



VISTA ESTERNA



VISTA INTERNA SUL CORTILE



AREA BOX



BALCONE



BALCONE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono BUSNAGO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- piscina
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



scuola media superiore
 spazi verde
 stadio
 supermercato
 teatro
 università
 verde attrezzato
 vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



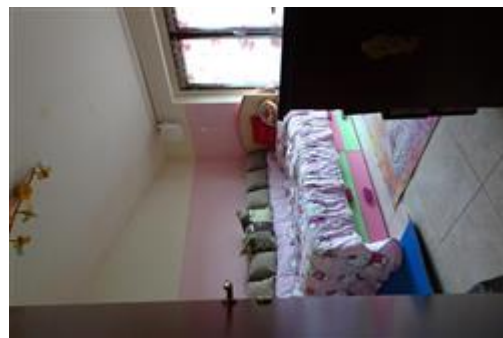
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unita immobiliare sita al piano primo in buono stato di conservazione costituita da INGRESSO / SOGGIORNO, CUCINA, DISIMPEGNO BAGNO, CAMERA PRINCIPALE, CAMERETTA, BALCONI.

Al piano S1 si trova il box di pertinenza indiretta.



CAMERA



CAMERA



BAGNO



CORRIDOIO



SOGGIORNO



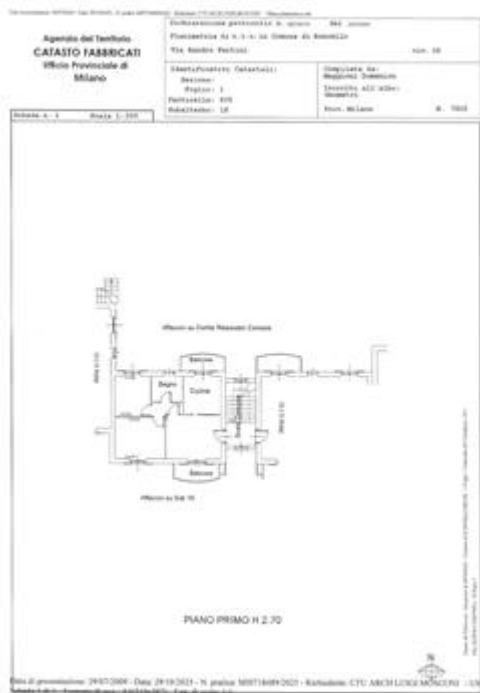
CUCINA

CONSISTENZA:

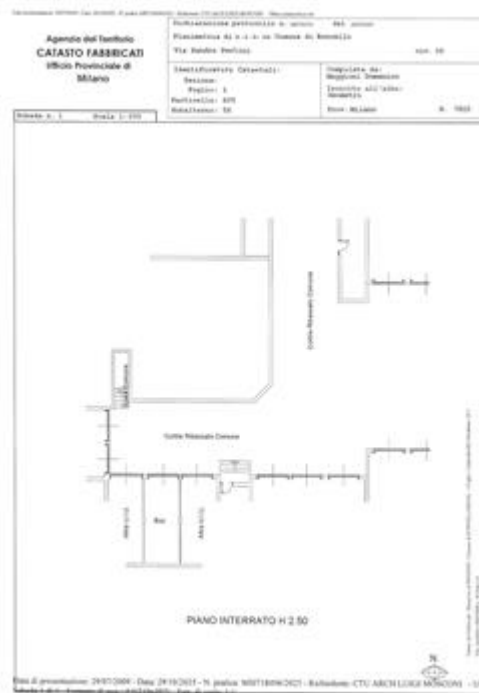
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	74,00	x	100 %	=	74,00
BOX	23,00	x	50 %	=	11,50
Totale:	97,00				85,50



PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO



PLANIMETRIA CATASTALE BOX

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: 14/10/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 256/2021

Descrizione: Villa a schiera laterale di mq. 186,18, 3 piani. Portico esterno, terrazzo, giardino, box doppio di mq. 43., 1

Indirizzo: Via SANDRO PERTINI, 40 Roncello, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 205.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 282.837,63 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 240.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 5.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/06/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1078/2016

Descrizione: Villetta a schiera laterale su 3 livelli di mq. 193,41, ampio vano ingresso/soggiorno /cucina, vano bagno, vano disimpegno box autorimessa di mq. 15, area esterna adibita a giardino e cortile mq. 9,60 p.t.; due vani camere da letto, un vano guardaroba, un vano bagno al piano primo e un vano sottotetto non agibile direttamente - botola nella soletta con ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Giacomo Matteotti, 80/8 Roncello, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 229.211,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 196.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 175.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/09/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 708/2021

Descrizione: appartamento di mq. 75, piano terreno da ingresso/cucina/soggiorno, antibagno, bagno, area esterna di pertinenza esclusiva a giardino e al piano seminterrato da cantina senza permanenza di persone suddivisa in due locali, un disimpegno e un bagno. , 1

Indirizzo: Via Ugo Foscolo , 11 Roncello, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.380,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 176.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/01/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 516/2022

Descrizione: Monolocale mansardato di mq. 54 con locali accessori comunicanti, bagno e ampio balcone, oltre porzione di cantina. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 1

Indirizzo: Via E.MONTALE , 5 Roncello, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 84.741,38 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 233.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1084/2013

Descrizione: VILLETTA A SCHIERA DI TESTA di mq. 137, su tre livelli (due piani e taverna), soggiorno, cucina, due camere, due bagni, taverna con lavanderia, box, giardino su tre lati., 1

Indirizzo: Via G. Matteotti, 51 Roncello, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 168.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 222.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 271.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/12/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 16/2024

Descrizione: Appartamento di mq. 72,50, bilocale al piano primo con accesso dal giardino privato al piano terra composto da cucina, soggiorno/camera, bagno al piano primo; piano secondo autorizzato solo come sottotetto. Balcone privato. Oltre a box doppio al piano interrato di mq 53,00 PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'IVG DI MONZA. IL TRIBUNALE NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO AD AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITA' GIUDIZIARIA E ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 1

Indirizzo: Via Giovanni Paolo II, 12 Roncello, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 142.580,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.666.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 166.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 276.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene fatta a corpo e non a misura, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di eventuali oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici da applicare all'unità per sanare (ove possibile) le difformità rilevate. Non vengono pertanto evidenziati a parte ulteriori costi di regolarizzazione. Si precisa che tali costi possono variare anche in maniera significativa in funzione delle scelte progettuali che guideranno l'adeguamento / "ristrutturazione" dell'unità.

Verrà applicata una sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Metodo sintetico comparativo basato sulla messa confronto di beni simili in vendita nella zona, considerando quelle che sono le specifiche caratteristiche tipologiche, metriche e costruttive dell'immobile nel suo stato di fatto attuale.

La presente perizia include riserve:

- sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio ed il contenimento energetico;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione già ricompresa nel valore di stima così come determinato dallo stimatore.

In ogni caso la valutazione del CTU sulla regolarizzazione delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nel valore di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,50 x 1.600,00 = **136.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 136.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 136.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Roncello, agenzie: Operatori della zona di riferimento dell'immobile, osservatori del mercato immobiliare Dati dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Annunci immobiliari della zona di riferimento; considerazioni del Perito effettuate sulla base dello stato d'uso e manutenzione del bene

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	appartamento	85,50	0,00	136.800,00	136.800,00
				136.800,00 €	136.800,00 €

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: **€. 136.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.800,00

data 31/03/2026

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI