



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

201/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA CALIARI

CUSTODE:

DOTT.SSA STEFANIA ALETTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. CHRISTIAN MAGNI

CF:MGNCRS74T11F704J

con studio in CORREZZANA (MB) via Enrico Fermi 2/D

telefono: 3409128929

email: christian.magni@ymail.com

PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 201/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a COLOGNO MONZESE, via IV Novembre n. 31, della superficie commerciale di **45 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto condominiale, appartamento al piano rialzato composto da un locale di soggiorno/camera, separato cucinotto e servizio igienico, oltre al vano cantina pertinenziale al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,10 m.

Identificazione catastale:

- foglio 29, particella 175, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 31, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

N.B. Si evidenzia che l'intestazione catastale risulta ancora riferita a *** DATO OSCURATO *** , in quanto la successione non risulta trascritta e la conseguente voltura non è stata eseguita.

*** DATO OSCURATO *** Coerenze da Nord in senso orario:

- dell'appartamento: cortile comune; vano scala comune; appartamento di terzi; cortile comune;
- del vano cantina: parti comuni per due lati; vani cantina di terzi; parti comuni da cui si accede.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, dei quali 9 fuori terra e 1 seminterrato. Immobile costruito nel 1960.

A.1

cantina, composta da un unico vano ripostiglio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.070,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.000,00
Data di conclusione della relazione:	26/02/2026

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 legale, emessa il 16/05/2007 da Esatri Esazione Tributi SpA ai nn. 10698/68 di repertorio, iscritta il 28/05/2007 a Milano 2 ai nn. 79917/21192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: 21.059,70 €

Importo capitale: 10.529,85 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili notificato il 15/04/2025 dal Tribunale di Monza al n. 3777 di repertorio, trascritto il 14/05/2025 a Milano 2 ai nn. 66540/45970, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 950,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.860,00
Millesimi condominiali:	26,00
Ulteriori avvertenze:	

PRECISAZIONI

L'importo indicato alla voce "spese ordinarie annue" deriva dal riparto preventivo relativo all'anno 2026 (825 €), al quale è stato aggiunto il costo del consumo dell'acqua per una persona, considerato che l'immobile è attualmente inutilizzato. Invece, la cifra riportata alla voce "spese scadute" discende dalla somma del riparto consuntivo 2025 e del predetto preventivo; il totale degli

arretrati, comprensivo anche delle annualità pregresse, ammonta a circa 9.100 €.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 21/11/2021) in forza di successione devoluta per testamento olografo in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** (deceduto il 21/11/2021), pubblicato il 02/08/2022 dalla dott.ssa notaio SPADAVECCHIA Valeria ai nn. 623/502 di repertorio. **SUCCESSIONE NON TRASCRITTA.** Si rileva atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario emesso il 06/09/2023 dal Tribunale di Monza ai nn. 4657/2023 di repertorio, trascritto il 19/10/2023 a Milano 2 ai nn. 140278/97966.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 21/11/2021) in forza dell'atto di compravendita del 25/07/1984 a firma del dott. notaio DI DOMENICO Cosimo ai nn. 6272/4160 di repertorio, trascritto il 01/08/1984 a Milano 2 ai nn. 60533/49107.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 744/60**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per "*nuova costruzione uso civile abitazione*"; domanda presentata il 13/05/1960 al n. 4372 di protocollo e rilascio del 24/05/1960; **abitabilità non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 13/07/2021 (prima variante generale).

L'immobile ricade in zona Tessuto dell'Abitare TUC - A (art. 34 delle NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

A seguito di rilievo metrico e di verifica comparativa tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati al Nulla Osta n. 744/1960, si rilevano le seguenti variazioni rispetto a quanto rappresentato negli elaborati assentiti:

1. mancata esecuzione del balcone previsto in progetto in corrispondenza del cucinotto;
2. maggiore spessore della muratura perimetrale esposta a nord, rilevato in circa 40 cm a dispetto dei 30 nominali indicati nella tavola di progetto; tale variazione non ha però comportato alcun incremento della Superficie Lorda di Pavimento (SLP), bensì una riduzione

- della superficie utile interna dei locali;
3. modesti scostamenti nella distribuzione dei divisori interni, nonché, all'interno del cucinotto, spostamento del vano tecnico destinato alle esalazioni e agli scarichi;
 4. ampliamento del servizio igienico (verosimilmente realizzato in epoca successiva alla costruzione dell'edificio al fine di consentire l'installazione di una vasca da bagno) ottenuto a discapito dell'adiacente vano soggiorno/camera;
 5. distribuzione interna dell'intero piano seminterrato non conforme a quanto rappresentato negli elaborati assentiti.

Le variazioni di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3) non configurano violazioni edilizie, risultando riconducibili alle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, privi di incidenza sui parametri urbanistico-edilizi.

Diversamente, l'ampliamento del servizio igienico di cui al punto 4), operato in anni più recenti (non compare infatti nella scheda catastale datata 1962 e rimasta invariata), costituisce un intervento di manutenzione straordinaria realizzato in assenza di idoneo titolo abilitativo e, pertanto, dovrà essere regolarizzato mediante presentazione di CILA in sanatoria, con corresponsione della sanzione pecuniaria prevista (pari a 1.000 €), oltre agli oneri professionali necessari per la predisposizione e la presentazione della relativa pratica edilizia che si quantificano in ulteriori 1.500 €.

In merito al vano cantina (punto 5), si rileva che il progetto prevedeva uno sviluppo in pianta pressoché quadrato con accesso dal lato nord, mentre il bene si presenta di forma marcatamente rettangolare, lunga e stretta, con accesso da ovest. Pur trattandosi di una difformità che interessa un vano accessorio e che non incide sui parametri urbanistici, la regolarizzazione potrebbe risultare comunque necessaria.

Purtroppo tale difformità coinvolge l'intero piano seminterrato e, in teoria, il Comune potrebbe pretendere una pratica condominiale, condizione che rende alquanto improbabile che venga mai presentata detta sanatoria, la quale comporterebbe dei costi, per quanto modesti pro quota, a fronte di nessun beneficio reale percepito. Infatti, fino ad oggi, lo stato di fatto non si è dimostrato ostativo alla commercializzazione dei beni che, in quanto antecedenti al 1967, vengono compravenduti senza l'obbligo d'indicare a rogito il titolo abilitativo originario, rendendo difficoltosa un'eventuale verifica della regolarità edilizia.

Tuttavia, in un'ottica cautelativa, si decurta dal valore del bene la quota parte dei costi di tale (ipotetica) sanatoria, che si stima in complessivi 5.000 € che, in ragione dei 26 millesimi condominiali spettanti ai beni in oggetto, inciderebbe per un importo pari a: $5.000 / 1.000 \times 26 = 130$ €

Infine, si puntualizza che nulla viene decurtato per il mancato rilascio dell'abitabilità, in quanto, di per sé, non costituisce difformità edilizia e rappresenta una condizione tutt'altro che eccezionale per immobili di epoca tanto vetusta.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria per modifiche interne (pratica edilizia + sanzione): €2.500,00
- Quota parte dei costi di un'ipotetica sanatoria condominiale per le difformità inerenti il piano cantine: €130,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

A conclusione della sanatoria (di cui al paragrafo precedente) inerente alle modifiche apportate al bagno, sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale. La stessa non potrà più rappresentare in un'unica scheda l'appartamento e il vano cantina; l'attuale subalterno dovrà pertanto essere soppresso al fine di costituire due nuove unità distinte, ciascuna corredata dalla propria scheda catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA per modifiche interne con soppressione e costituzione di due nuovi subalterni:
€.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA IV NOVEMBRE N. 31

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLOGNO MONZESE, via IV Novembre n. 31, della superficie commerciale di **45 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto condominiale, appartamento al piano rialzato composto da un locale di soggiorno/camera, separato cucinotto e servizio igienico, oltre al vano cantina pertinenziale al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,10 m.

Identificazione catastale:

- foglio 29, particella 175, sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 31, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

N.B. Si evidenzia che l'intestazione catastale risulta ancora riferita a *** DATO OSCURATO *** , in quanto la successione non risulta trascritta e la conseguente voltura non è stata eseguita.

*** DATO OSCURATO *** Coerenze da Nord in senso orario:

- dell'appartamento: cortile comune; vano scala comune; appartamento di terzi; cortile comune;
- del vano cantina: parti comuni per due lati; vani cantina di terzi; parti comuni da cui si accede.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, dei quali 9 fuori terra e 1 seminterrato. Immobile costruito nel 1960.



Il contesto condominiale



L'ingresso alla palazzina



Il disimpegno



Il locale soggiorno/camera



Il bagno



Affaccio Nord: l'unità oggetto della procedura

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area prevalentemente residenziale; i principali centri urbani

nelle vicinanze sono Sesto San Giovanni (a 3,5 km) e Milano zona Loreto (a 7,5 km). Il traffico veicolare nella via è di tipo locale e la disponibilità di aree di sosta risulta complessivamente buona. L'area è inoltre dotata dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Via IV Novembre

SERVIZI

asilo nido
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
municipio
biblioteca
farmacie
negozi al dettaglio
supermercato
palazzetto dello sport



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m (linee 701 e 702)
autobus distante 300 m (linee 707 e z323)
metropolitana distante 750 m (Cologno Centro M2)
ferrovia distante 4,5 km (Stazione di Sesto FS)
tangenziale distante 2 km (A52 Tangenziale Nord)
tangenziale distante 2,5 km (A51 Tangenziale Est)
autostrada distante 6 km (A4 Torino-Milano-Trieste)
aeroporto distante 11 km (Linate), 40 km (Orio) e 54 km (Malpensa)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In palazzina edificata negli anni '60 a ridosso del centro città, appartamento al piano rialzato avente accesso da vano scala comune. L'alloggio si compone di un locale d'ingresso che disimpegna il cucinotto, il bagno e una stanza ad uso promiscuo di soggiorno e zona notte. Completa la proprietà un vano cantina pertinenziale ubicato nel piano seminterrato.

L'unità immobiliare, risultando disabitata da diversi anni, al momento del sopralluogo è apparsa in condizioni manutentive complessivamente carenti, principalmente per la presenza di sporcizia diffusa e per la vetustà delle finiture interne, senza tuttavia evidenze di fenomeni strutturali di degrado significativo.

Diverso appare il giudizio relativo agli impianti tecnologici, i quali risultano verosimilmente inefficienti e necessitano di verifica tecnica, eventuale adeguamento funzionale o integrale rifacimento, con particolare riferimento agli impianti elettrico e termico.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello pedonale:</i> anta battente in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre a battente con telaio in legno e vetrocamera 4-6-4	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte a battente in legno e vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> murature in laterizio senza coibentazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> camminamenti condominiali in quadrotti di cls	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> in marmo alla palladiana nel disimpegno; in piastrelle di graniglia nel soggiorno/camera e nel cucinotto; in ceramica nel bagno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portoncino d'ingresso:</i> blindato; si rileva la necessità di sostituzione a seguito di effrazione/accesso forzato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili in plastica. In occasione del sopralluogo, non essendo disponibile l'alimentazione elettrica, non è stato possibile accertare il regolare funzionamento del sistema di movimentazione motorizzato.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e realizzato con piastrelle in ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale condominiali:</i> in laterocemento con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore:</i> a fune	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> con predisposizione video	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia, con tensione nominale di 220V. Impianto da ristrutturare integralmente, con successivo rilascio della dichiarazione di conformità e regolare allaccio alla rete (l'ultimo occupante parrebbe aver collegato l'impianto alla rete condominiale)	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con tubazioni a vista ed alimentazione a metano; impianto da revisionare (eventualmente adeguare) e certificare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottotraccia; impianto da revisionare (eventualmente adeguare) e certificare

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione idronica da caldaia a gas e diffusione del calore mediante radiatori in ghisa e alluminio; è necessaria la sostituzione della caldaia, risultando la stessa vetusta e già disinstallata (attualmente posizionata a terra nel cucinotto); l'impianto andrà completato/adeguato e successivamente certificato

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso/disimpegno (5,6 mq netti)	6,40	x	100 %	=	6,40
Cucinotto (8 mq netti)	9,80	x	100 %	=	9,80
Soggiorno/letto (18 mq netti)	21,10	x	100 %	=	21,10
Bagno (6,3 mq netti)	7,70	x	100 %	=	7,70
Totale:	45,00				45,00



ACCESSORI:

cantina, composta da un unico vano ripostiglio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina (4,6 mq netti)	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	5,00				1,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

di Valutazione.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/03/2025

Fonte di informazione: rep. 5277 notaio Apostolo

Descrizione: appartamento al piano terra della consistenza complessiva di vani catastali 3,5 oltre all'annesso vano cantina pertinenziale

Indirizzo: via I Maggio n. 47

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 153.000,00 pari a 2.781,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/12/2025

Fonte di informazione: rep. 1481 notaio Bellucci

Descrizione: appartamento posto al piano rialzato costituito da un locale oltre i servizi, con annessi vano solaio al piano nono (sottotetto) e vano cantina al piano interrato

Indirizzo: via Emilia n. 43

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 2.840,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/01/2026

Fonte di informazione: rep. 6 notaio Giancotti

Descrizione: abitazione al piano rialzato composto da ingresso su disimpegno, soggiorno con angolo cottura e balcone, antibagno, bagno, camera con altro balcone, con annessa pertinenziale cantina al piano primo interrato

Indirizzo: via Abruzzi n. 2

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie: 1

Prezzo: 165.000,00 pari a 2.796,61 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

All'interno del foglio catastale 29 del Comune di Cologno Monzese è stata svolta un'indagine sulle recenti compravendite aventi ad oggetto appartamenti di piccola superficie (compresa tra 40 e 60 mq), ubicati al piano terra o rialzato di condomini di vetusta edificazione. La ricerca ha individuato 3 casi comparabili.

I prezzi dichiarati nei relativi rogiti sono stati aggiornati in funzione dell'andamento del mercato immobiliare locale, rilevato dai portali *Immobiliare* (+8,96%), *Idealista* (+6,47%), *Wikicasa*

(+4,97%) e *RealAdvisor* (+5,56%), che evidenzia un incremento medio annuo pari a +6,49%.

Le differenti consistenze sono state ragguagliate assumendo il prezzo unitario inferiore.

Si è infine tenuto conto del carente stato manutentivo in cui versa il bene oggetto di stima. Considerato che una ristrutturazione completa comporti una spesa di circa 38.000 €, è stata introdotta una classificazione qualitativa compresa tra “scarso” (3 stelle) e “buono” (8 stelle), assumendo una variazione marginale di valore pari a 7.600 € per ogni passaggio di classe. Tutti e tre i comparativi sono stati considerati “nella media” (6 stelle), in quanto dai rogiti non risultano interventi manutentivi recenti.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	153.000,00	125.000,00	165.000,00
Consistenza	46,25	55,00	44,00	59,00
Data [mesi]	0	12,00	3,00	1,00
Prezzo unitario	-	2.781,82	2.840,91	2.796,61
Stato manutentivo	3,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,54	827,48	676,04	892,38
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.781,82	2.781,82	2.781,82
Stato manutentivo		7.600,00	7.600,00	7.600,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		153.000,00	125.000,00	165.000,00
Data [mesi]		9.929,70	2.028,13	892,38
Prezzo unitario		-24.340,91	6.259,09	-35.468,18
Stato manutentivo		-22.800,00	-22.800,00	-22.800,00
Prezzo corretto		115.788,79	110.487,22	107.624,19

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **111.300,07**

Divergenza: 7,05% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	45,00	x	2.406,49	=	108.292,05
Valore superficie accessori:	1,25	x	2.406,49	=	3.008,11
					111.300,16

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 111.300,16

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 111.300,16

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sulle compravendite di immobili aventi simili caratteristiche ubicati nel medesimo contesto urbano. La superficie commerciale è stata calcolata secondo le *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cologno Monzese, ed inoltre: rogiti notarili stipulati negli ultimi 18 mesi

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	45,00	1,25	111.300,16	111.300,16
				111.300,16 €	111.300,16 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.230,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 108.070,16

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:

€. 70,16

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 108.000,00

data 26/02/2026

il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI