



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

241/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ARIANNA TOPPAN

CUSTODE:

DOTT. FRANCESCO ANTONIO POZZOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. TIZIANO CESANA

CF:CSNTZN59D24A849A

con studio in BIASSONO (MB) via Locatelli 13

telefono: 0392495114

email: architetto@tizianocesana.it

PEC: tiziano.cesana@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 241/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a COLOGNO MONZESE, Corso Roma n°173, della superficie commerciale di **113 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto condominiale, appartamento al piano 2° con doppio affaccio composto da quattro locali oltre alla cucina abitabile, due balconi e gli annessi servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo della scala Q; ha un'altezza interna di 2,90 m.

Identificazione catastale:

- foglio 10, particella 144, sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: Corso Roma n°173, piano: piano 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze e confini da Nord-Ovest in senso orario: proprietà di terzi e vano comune scala Q; cortile comune; proprietà di terzi; ancora cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 dei quali fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 164.598,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 164.000,00
Data di conclusione della relazione:	27/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 21/12/2007 a firma del dott. notaio AURUCCI Antonio al n°40953 di repertorio, iscritta il 04/01/2008 a Milano 2 ai nn. 843/219, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000 €

Importo capitale: 200.000 €

Durata ipoteca: 28 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/11/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3773 di repertorio, iscritta il 04/12/2025 a Milano2 ai nn. 37899/174352, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: € 27.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili emesso il 17/05/2022 dal Tribunale di Monza ai nn. 8906/6471 di repertorio, trascritto il 17/06/2022 a Milano 2 ai nn. 87552/59032, a favore di *** 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: **€. 6.460,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 13.000,00**

Ulteriori avvertenze:

MILLESIMI

Condominio

- spese generali: quota a millesimi (15,87) + quota in base al numero di occupanti
- ascensore: numero di occupanti x per il numero di piani

- riscaldamento: 30% a millesimi (18,05) + 70% in base ai consumi contabilizzati

Supercondominio: 2,22

N.B. L'importo indicato alla voce "*spese ordinarie annue di gestione*" deriva dalla somma di quanto imputato all'unità a preventivo per la gestione 2025/2026, ovvero: 6.380 € per le spese condominiali e 80 € per quelle afferenti il supercondominio. L'importo è particolarmente elevato perché poco meno della metà delle spese generali viene ripartita in base al numero di occupanti che attualmente il condominio conteggia in 5; lo stesso dicasi per l'ascensore. Inoltre quasi 3.400 € dei costi totali discendono dalla contabilizzazione dei consumi di riscaldamento, cifra che appare più che doppia rispetto ad altri alloggi aventi gli stessi millesimi (e quindi la medesima superficie) che spendono in media 1.400 €, situazione che fa presumere un utilizzo poco accorto di tale servizio.

Si precisa infine che l'importo indicato alla voce "*spese condominiali scadute ed insolute*" tiene conto solo delle ultime due annualità; il totale degli arretrati, incluse cioè le gestioni pregresse, ammonta a circa 25.800 € nei confronti del condominio, nonché ulteriori 700 € circa dovuti al supercondominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno (dal 21/12/2007) in forza di scrittura privata con autentica delle firme a rogito del dott. notaio AURUCCI Antonio in data 21/12/2007 ai nn. 40952/4424 di repertorio, registrata il 03/01/2008 a Milano 1 al n°8 serie 1T, trascritta il 04/01/2008 a Milano 2 ai nn. 842/527

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno (fino al 21/12/2007) in forza di scrittura privata con autentica delle firme a rogito del dott. notaio CATALDO Mario in data 20/11/1997 al n°28505 di repertorio, registrata il 09/12/1997 a Monza al n°5551 serie 1V, trascritta il 24/11/1997 a Milano 2 ai nn. 87310/63693

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta n°**1139/1961**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per la costruzione di una civile abitazione con negozi, con domanda presentata il 12/06/1961 al n°8034 di protocollo e rilasciodel 18/07/1961, abitabilità del 15/01/1965 con decorrenza dal 11/07/1963.

N.B. Il fascicolo contiene due serie di tevole: quella originaria con timbro di assenso e data del rilascio (18/07/1961) ed il successivo aggiornamento col solo timbro di accettazione del Comune ma nessun visto; quest'ultima planimetria è da intendersi come una sorta di "variante finale" assentita dal Comune che altrimenti avrebbe dovuto rigettare/annullare esplicitamente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della deliberazione di Consiglio Comunale n°54 del 13/07/2021 (variante generale) ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n°6 del 09/02/2022.

L'immobile ricade nel Tessuto dell'Abitare TUC - A

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Fatti salvi i lievi spostamenti (nell'ordine dei 5-10 cm) di alcuni divisori interni che si reputano trascurabili, le reali trasformazioni rilevate consistono:

- nella trasformazione del bagno che risulta accorciato di 40 ed allargato di 60 cm a discapito dell'adiacente camera da letto che mantiene comunque una superficie netta di 14 mq per poter essere considerata doppia;
- nella rimozione di un tavolato con soglia di passaggio che suddivideva il corridoio di distribuzione tra zona giorno e zona notte;
- lo spostamento degli ingressi alla cucina e alla camera con affaccio a Nord-Est;
- la completa chiusura con serramenti vetrati del balcone con affaccio a Nord-Est, nonché la chiusura parziale (solamente i due lati corti) di quello con affaccio a Sud-Ovest.

Fatta salva la rimozione dei serramenti a chiusura del balcone a Nord-Est che comporterebbero un aumento volumetrico non sanabile, così come di quello a Sud-Ovest che potrebbe venir considerato una loggia non autorizzata (si stima una spesa complessiva incluso lo smaltimento di 500 €) le rimanenti difformità possono essere regolarizzate con una CILA in sanatoria pervio pagamento di un'ammenda di circa 1.000 € che vengono detratti dal valore del bene unitamente al costo della parcella da corrispondere al tecnico incaricato d'istruire la pratica che si quantificano in ulteriori 1.500 €.

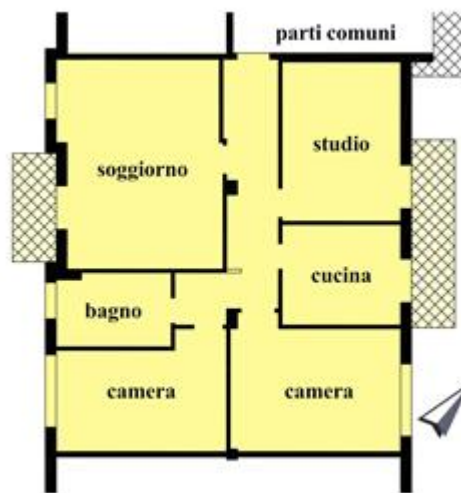
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione dei serramenti a chiusura del balcone: €.500,00
- CILA in sanatoria per modifiche interne (sanzione + pratica edilizia): €.2.500,00



La planimetria di progetto (in variante)



La situazione rilevata in occasione del sopralluogo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le medesime difformità elencate nel precedente paragrafo inficiano anche la conformità della scheda catastale che andrà pertanto variata (adempimento che verrebbe comunque richiesto a chiusura della

CILA in sanatoria di cui sopra). Sarà inoltre possibile rettificare un'altra imprecisione riguardante il balcone di Nord-Est che in scheda appare molto più lungo in contrasto con lo stato di fatto peraltro conforme al progetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale per opere interne e miglior rappresentazione del bene: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLOGNO MONZESE CORSO ROMA 173

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLOGNO MONZESE, Corso Roma n°173, della superficie commerciale di **113 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto condominiale, appartamento al piano 2° con doppio affaccio composto da quattro locali oltre alla cucina abitabile, due balconi e gli annessi servizi igienici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo della scala Q; ha un'altezza interna di 2,90 m.

Identificazione catastale:

- foglio 10, particella 144, sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: Corso Roma n°173, piano: piano 2°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze e confini da Nord-Ovest in senso orario: proprietà di terzi e vano comune scala Q; cortile comune; proprietà di terzi; ancora cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 dei quali fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1961.



Il contesto condominiale



L'interno del complesso immobiliare



L'unità oggetto di valutazione (affaccio Sud-Ovest)



L'unità oggetto di valutazione (affaccio Nord-Est)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale confinante con altre zone simili; i più importanti centri limitrofi sono Sesto San Giovanni, Monza e Brugherio. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea del complesso immobiliare



Corso Roma

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	biblioteca	nella media
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	piscina	al di sopra della media
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Linate 12km, Orio al Serio 40km, Malpensa 50km	COLLEGAMENTI	nella media
autobus distante 707 e Z323 100m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A4 Barriera Milano est 4km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante FS Sesto San Giovanni 6km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 800 m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Est 400m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In contesto condominiale primi anni '60, appartamento al piano 2° con doppio affaccio composto da quattro locali oltre una cucina abitabile, due balconi e gli annessi servizi igienici. Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in discrete condizioni di manutenzione tenuto conto dell'età. Tuttavia prima di utilizzarlo si consiglia di fare verificare gli impianti da personale specializzato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in acciaio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati alcuni in alluminio ed altri in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : in laterizio con rivestimento in cemento / ceppo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in asfalto	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> in marmo ad opus incertum e piastrelle in ceramica	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle	al di sotto della media	
<i>scaie:</i> interna con rivestimento in marmo	al di sotto della media	
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i> a fune	al di sotto della media	
<i>citofonico:</i> audio	nella media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia; la tensione è di 220V; conformità da verificare	nella media	
<i>gas:</i> a vista con alimentazione a metano; conformità da verificare	nella media	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto; l'acqua calda viene prodotta autonomamente da uno scaldabagno (non funzionante al momento del sopralluogo)	nella media	
<i>termico:</i> centralizzato con diffusione a mezzo di radiatori in acciaio	nella media	
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in misto acciaio-cemento armato	molto 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 (12 mq netti)	13,30	x	100 %	=	13,30
Studio (14,4 mq netti)	16,60	x	100 %	=	16,60
Balcone Nord-Est	6,20	x	30 %	=	1,86
Cucina (9,1 mq netti)	10,40	x	100 %	=	10,40
Soggiorno (25,4 mq netti)	28,40	x	100 %	=	28,40
Balcone Sud-Ovest	3,60	x	30 %	=	1,08
Camera affacciante a Nord-Est (16,5 mq netti)	18,40	x	100 %	=	18,40
Camera affacciante a Sud-Ovest (14 mq netti)	15,70	x	100 %	=	15,70
Bagno (6,4 mq netti)	7,60	x	100 %	=	7,60
arrotondamento	-0,34	x	100 %	=	-0,34
Totale:	119,86				113,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/04/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: via Ovidio

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 174.000,00 pari a 1.933,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 160.080,00 pari a 1.778,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: corso Roma n°173

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 205.000,00 pari a 1.767,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 188.600,00 pari a 1.625,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: via Ovidio n°14

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 2.352,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 184.000,00 pari a 2.164,71 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata effettuata una ricerca delle attuali offerte di vendita aventi ad oggetto appartamenti ubicati nel medesimo contesto immobiliare o nelle palazzine adiacenti, dalla quale sono stati reperiti n. 3 annunci comparabili. Ai prezzi richiesti per l'acquisto dei beni è stato applicato uno sconto di trattativa pari all'8%. I comparativi sono stati quindi equiparati all'unità immobiliare oggetto di stima

sulla base dei seguenti caratteri marginali:

- **CONSISTENZA:** mediante l'utilizzo del prezzo unitario inferiore sono state rapportate le differenti superfici commerciali;
- **STATO MANUTENTIVO:** si stima che la completa ristrutturazione di un appartamento di circa 110 mq (finiture e impianti, con esclusione dell'impianto di riscaldamento in quanto centralizzato) comporti una spesa indicativa pari a € 90.000. È stata pertanto definita una scala qualitativa articolata in 7 livelli, variabili da "scarso" (tre stelle, ovvero immobile da ristrutturare) a "ottimo" (nove stelle, ossia immobile recentemente e completamente ristrutturato), prevedendo una correzione marginale del valore pari a € 15.000 per ciascun passaggio di categoria.

Infine, il comparativo n. 3 è stato escluso dal procedimento estimativo in quanto caratterizzato da un prezzo richiesto significativamente superiore ai valori medi di mercato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	160.080,00	188.600,00
Consistenza	113,00	90,00	116,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.933,33	1.767,24
Stato manutentivo	5,00	7,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.625,86	1.625,86
Stato manutentivo		15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		160.080,00	188.600,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		37.394,83	-4.877,59
Stato manutentivo		-30.000,00	-15.000,00
Prezzo corretto		167.474,83	168.722,41

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **168.098,62**

Divergenza: 0,74% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,00 x 1.487,60 = **168.098,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 168.098,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 168.098,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sulle offerte di vendita della zona per immobili aventi simili caratteristiche. Si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene; 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: annunci immobiliari editi sui portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	113,00	0,00	168.098,80	168.098,80
				168.098,80 €	168.098,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 164.598,80

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:	€. 598,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 164.000,00

data 27/04/2026

il tecnico incaricato

ARCH. TIZIANO CESANA