



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

466/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro LONGOBARDI

CUSTODE:

Avv. Sara MOZZILLO - Tel.+39 039.2022532 - E.mail:sara.mozzillo@studiolegalecm.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Daniele Zago

CF:ZGADNL62M15F704O

con studio in BRUGHERIO (MB) via Martiri della Libertà, 18

telefono: 039884000

fax: 0392621314

email: info@dimensionizago.it

PEC: daniele.zago@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 466/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONZA via Martiri di Belfiore 6, quartiere SAN FRUTTUOSO, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO posto in palazzina di quattro piani oltre sottotetto, con un piano interrato e "giardini privati. L'appartamento in oggetto, disposto al piano Terra e collegato piano Interrato, oltre vano cantina, è composto da DUE LOCALI con "zona cottura" e "giardino di proprietà" con vano scala interno che collega il vano cantina, con bagno, posti al piano Interrato oltre al vano Cantina, accessibile dal corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Interrato, ha un'altezza interna di 270 cm. (interrato cm. 265 - Cantina cm 250) .Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 485 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda COSTITUZIONE del 13/01/2006 Pratica n. MI0019826 in atti dal 13/01/2006 COSTITUZIONE (n. 187.1/2006), categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI BELFIORE n. 6 , piano: TERRA e INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 28/10/2010 Pubblico ufficiale ALESSI GIUSEPPE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 599207 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 84506.1/2010 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 24/11/2010

Coerenze: In contorno orario da Nord del Piano Terra: rampa box comune, via Martiri di Belfiore, altre unità di terzi, ingresso-ascensore-vano scala comuni; In contorno orario da Nord del Piano Interrato: corridoio comune, altre unità di terzi, corridoio comune; In contorno orario da Nord della CANTINA al Piano Interrato: terrapieno, cantina di terzi, corridoio comune di accesso, terrapieno su rampa box;

L'intero edificio sviluppa Sei piano, Cinque piano fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

A.1 **cantina**, composto da UN VANO. IL VANO CANTINA AL PIANO INTERRATO HA ACCESSO DA CORRIDOIO COMUNE . ATTENZIONE: I DATI CATASTALI DEL VANO CANTINA SONO I MEDESIMI DELL'APPARTAMENTO IN QUANTO E' RAPPRESENTATA NELLA STESSA SCHEDA CATASTALE.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 181.150,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 181.150,00

Data di conclusione della relazione: 27/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Appartamento occupato dall'esecutata e da familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A fafore del comune di Monza e contro la società edificatrice Cascina Novella s.a.s. di Colombo Lucia & C. è stato costituito atto di vincolo non aedificandi con atto del notaio in Milano dr.Sergio Todisco in data 12 marzo 2004 rep. 160971 - Trascritto nella conservatoria di Milano 2 il 28/04/2004 ai nn. 58233/29015.

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** cancellata, iscritta il 22/11/2005 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 174175/46616, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia per Mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 1.200.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE TOTALE DEL18/NOV./2008 - CONSERVATORIA MILANO 2 - nn.176075/27393

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 15/12/2017 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 152157/98057, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

pignoramento, trascritta il 26/07/2022 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 111770/75571, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o

Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

pignoramento, stipulata il 21/10/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Monza ai nn. 10261 di repertorio, trascritta il 27/10/2025 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 151269/103661, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - 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: €. 1.815,49

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 4.485,98

Ulteriori avvertenze:

L'attuale amministratore protempore è lo studio Studio Galbiati s.r.l. - tel. 039.382413 - in relazione alle informazioni sopra richieste ha inoltrato quanto sopra riportato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/2010), con atto stipulato il 28/10/2010 a firma di Notaio in Milano dr. Giuseppe Alessi ai nn. 599207/13644 di repertorio, trascritto il 24/11/2010 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 142942/84506

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/2003 fino al 13/04/2010), con atto stipulato il 06/11/2003 a firma di Notaio in Milano dr. Sergio Todisco ai nn. 159564/33556 di repertorio, trascritto il 20/11/2003 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 168365/99664

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di permuta (dal 13/04/2010 fino al 28/10/2010), con atto stipulato il 13/04/2010 a firma di Notaio in Milano dr. Sergio Todisco ai nn. 177307/43961 di repertorio, trascritto il 19/04/2010 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 47609/28819

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. P.E. 131/2024 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE, presentata il

05/11/2003 con il n. Prot. 455/03 di protocollo, rilasciata il 08/04/2003, agibilità del 21/03/2007.

SUCCESSIVE VARIANTI: P.E. 265/06 del 04.09.2006 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - Spostamento di soletta verso sottotetto senza permanenza di persone; P.E.: 254/2006 del 30.08.2006 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - Per modifiche distributive interne alloggi e modifiche di recinzione; P.E.: 112/2007 del 05.04.2007 - PERMESSO DI COSTRUIRE - Recupero abitativo del sottotetto (L.R. 20/05) .

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità sono state rilevate al piano Interrato e sono relative 1) allo spostamento della porta del disimpegno della lavanderia e 2) alla creazione del bagno nel vano lavanderia , 3) alla sostituzione di setto portante con pilastro, 4) diverso dimensionamento delle finestre sul cavedio, 5) Creazione del vano cantina in posizione non indicata dal progetto autorizzato., 6) differente altezza del piano Interrato rispetto all'autorizzato; l'altezza autorizzata è di cm. 250 mentre l'altezza interna rilevata è di cm. 269; (normativa di riferimento: Attuali Norme di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante idonea pratica edilizia di Permesso di Costruire in Sanatoria ed abbassamento del plafone della porzione al piano Interrato riportandola allo stato autorizzato di cm. 250.

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

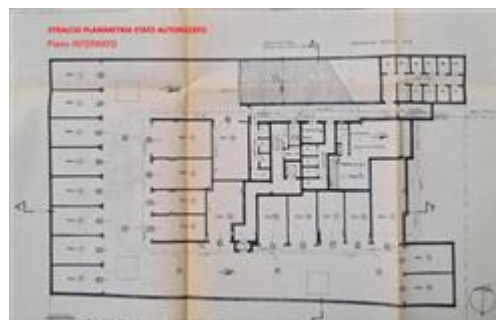
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, sanzione e diritti ed impresa edile per abbassamento : € 7.000,00

NOTA: la disposizione della "zona cantine" del condominio visionata nelle adiacenze del vano cantina dell'unità esaminata non è conforme al progetto autorizzato.



Difformità piano Interrato



Planimetria Stato Autorizzato piano Interrato



Planimetria Piano Terra autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità sono state rilevate al piano Interrato e sono relative 1) allo spostamento della porta del disimpegno della lavanderia e 2) alla creazione del bagno nel vano lavanderia, 3) alla sostituzione di setto portante con pilastro, 4) diverso dimensionamento delle finestre sul cavedio, 5) Creazione del vano cantina in posizione non indicata dal progetto autorizzata. (normativa di riferimento: Attuali Norme di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio)

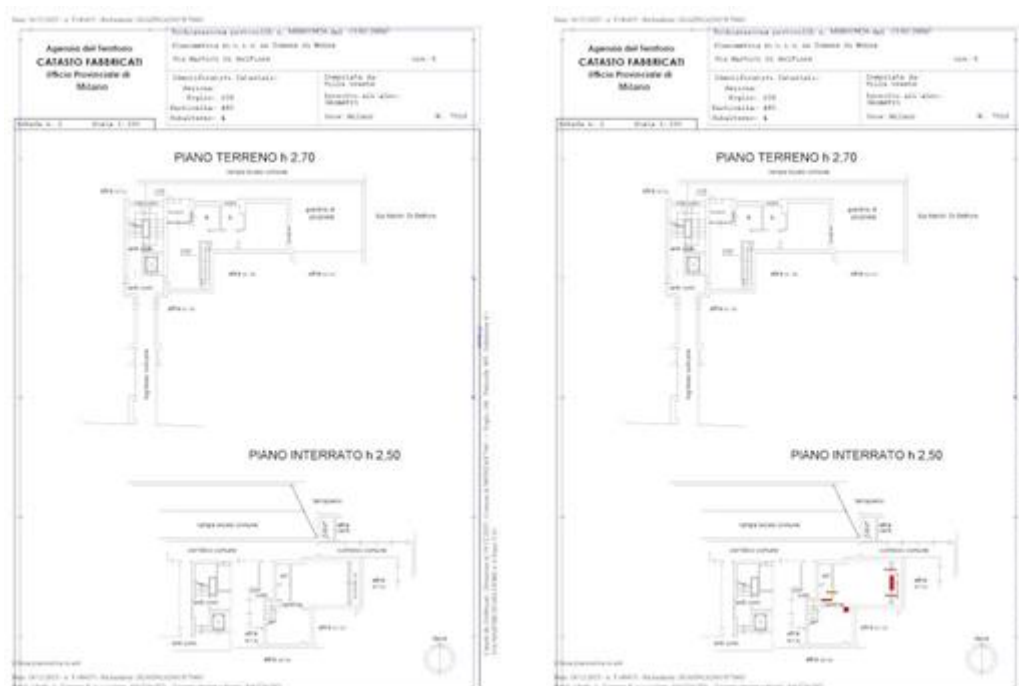
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante idonea pratica edilizia di Permesso di Costruire in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico e diritti: €.500,00

NOTA: la disposizione della "zona cantine" del condominio visionata nelle adiacenze del vano cantina dell'unità esaminata non è conforme al progetto autorizzato.



Scheda Catastale

Scheda Catastale DIFFORMITA'

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA MARTIRI DI BELFIORE 6, QUARTIERE SAN FRUTTUOSO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA via Martiri di Belfiore 6, quartiere SAN FRUTTUOSO, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO posto in palazzina di quattro piani oltre sottotetto, con un piano interrato e "giardini privati. L'appartamento in oggetto, disposto al piano Terra e collegato piano Interrato, oltre vano cantina, è composto da DUE LOCALI con "zona cottura" e "giardino di proprietà" con vano scala interno che collega il vano cantina, con bagno, posti al piano Interrato oltre al vano Cantina, accessibile dal corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Interrato, ha un'altezza interna di 270 cm. (interrato cm. 265 - Cantina cm 250) .Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 485 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda COSTITUZIONE del 13/01/2006 Pratica n. MI0019826 in atti dal 13/01/2006 COSTITUZIONE (n. 187.1/2006), categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI BELFIORE n. 6 , piano: TERRA e INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 28/10/2010 Pubblico ufficiale ALESSI GIUSEPPE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 599207 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 84506.1/2010 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 24/11/2010

Coerenze: In contorno orario da Nord del Piano Terra: rampa box comune, via Martiri di Belfiore, altre unità di terzi, ingresso-ascensore-vano scala comuni; In contorno orario da Nord del Piano Interrato: corridoio comune, altre unità di terzi, corridoio comune; In contorno orario da Nord della CANTINA al Piano Interrato: terrapieno, cantina di terzi, corridoio comune di accesso, terrapieno su rampa box;

L'intero edificio sviluppa Sei piano, Cinque piano fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



PROSPETTO ESTERNO



PROSPETTO ESTERNO



VISTA AEREA PALAZZINA



CORTILETTO PRIVATO



GIARDINO PRIVATO



GIARDINO PRIVATO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, 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.



VISTA AEREA FABBRICATO



VISTA AEREA FABBRICATO



VISTA AEREA FABBRICATO



LOCALIZZAZIONE AEREA FABBRICATO NEL QUARTIERE

COLLEGAMENTI

superstrada distante 350 MT
 ferrovia distante 2,0 km.
 autobus distante 50 MT.
 tangenziale distante 1,0 KM.

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento ha pavimentazione realizzata in piastrelle di ceramica, come anche rivestimenti dei bagni e della "zona cottura". Gli infissi esterni sono realizzati con struttura in legno, vetrocamera, e persiane in legno; le porte interne sono in legno, tamburate, di tipo "cieco". Il riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale esterna e radiatori in alluminio. Il vano scala interno, con struttura in c.a. ha rivestimenti gradini in lastre di granito. Vi è la predisposizione dell'impianto di condizionamento. Gli infissi del piano interrato sono realizzati sia in alluminio nel bagno ed in ferro nel locale deposito/cantina. La porta del vano cantina è realizzata in lamiera zincata, con pavimentazione in "battuto di cemento".

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con doppio vetro
protezioni infissi esterni: persiane "grigliate" realizzate in legno
infissi interni: a battente realizzati in legno, tamburate di tipo "cieco"
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in "di sicurezza"

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: in cemento armato con rivestimento in lastre di granito

nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: parabola condominiale

nella media 

ascensore: oleopneumatico

nella media 

condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrica con diffusori in split interni.
PREDISPOSIZIONE



termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio

nella media 

Delle Strutture:

solai: laterocemento

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 



BAGNO



CAMERA



SOGGIORNO



LOGGIATO



SOGGIORNO



ZONA COTTURA

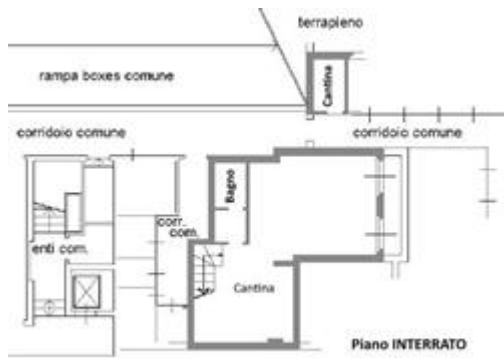


LOCALE CANTINATO

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 / Cantinato / Giardino e marciapiede / Loggia / Cantina	77,00	x	100 %	=	77,00
Totale:	77,00				77,00



PLANOMETRIA PIANO INTERRATO

Piano TERRA



PLANIMETRIA PIANO TERRA

ACCESSORI:

cantina, composto da UN VANO. IL VANO CANTINA AL PIANO INTERRATO HA ACCESSO DA CORRIDOIO COMUNE . ATTENZIONE: I DATI CATASTALI DEL VANO CANTINA SONO I MEDESIMI DELL'APPARTAMENTO IN QUANTO E' RAPPRESENTATA NELLA STESSA SCHEDA CATASTALE.



CANTINA



CORRIDOIO COMUNE DI ACCESSO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/02/2026

Fonte di informazione: Portale di annunci immobiliari - IMMOBILIARE.IT : Agenzia Immobiliare A&C - (Udine)

Descrizione: Rif.: EK-123705343 - Trilocale trilocale con giardino privato, situato al piano terra di un elegante contesto ingresso su luminoso soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale di ottime dimensioni, bagno finestrato con finiture curate. Al piano

Indirizzo: via Martiri Belfiore, San Fruttuoso, Monza

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 214.000,00 pari a 2.517,65 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 203.300,00 pari a 2.391,76 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/02/2026

Fonte di informazione: Portale di annunci immobiliari - IMMOBILIARE.IT: Agenzia Immobiliare ROSSI Studio Immobiliare - Monza

Descrizione: Riferimento: GV34 - TRE LOCALI con TERRAZZO POSTO ALL' ULTIMO PIANO - TRE LOCALI (SOTTOTETTO) con TERRAZZO composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno e ripostiglio.

Indirizzo: via Valosa di Sopra, San Fruttuoso, Monza.

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.363,64 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 156.750,00 pari a 1.295,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/02/2026

Fonte di informazione: Portale di annunci immobiliari - IMMOBILIARE.IT:

Descrizione: Riferimento: GV27 - DUE LOCALI AL PIANO ALTO con BALCONE- ingresso, soggiorno, cucina semi abitabile, camera con bagno finestrato. L'appartamento internamente si presenta in BUONO stato di manutenzione (porta blindata, aria condizionata, infissi in a

Indirizzo: via Valosa di Sopra, San Fruttuoso, Monza.

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 169.000,00 pari a 2.414,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 160.550,00 pari a 2.293,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza Brianza e Provincia - 2° semestre 2025 - San Fruttuoso - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (19/02/2026)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 2.700,00

Note: (Euro al mq.)

Prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza Brianza e Provincia - 2° semestre 2025 - San Fruttuoso - Appartamenti recenti (entro 30 anni) e ristrutturati (19/02/2026)

Valore minimo: 1.950,00

Valore massimo: 2.500,00

Note: (Euro al mq.)

Anno 2025 - 1° Semestre: Periferica/C.NA BIRONETTA, LOMBARDIA,TEVERE ecc.. - ZONA D3 - Microzona 10 - Abitazioni Tipo Economico - NORMALE (19/02/2026)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: Euro al mq.

Anno 2025 - 1° Semestre: Periferica/C.NA BIRONETTA, LOMBARDIA,TEVERE ecc.. - ZONA D3 - Microzona 10 - Abitazioni Tipo Economico - OTTIMO (19/02/2026)

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.200,00

Note: Euro al mq.

Anno 2025 - 1° Semestre: Periferica/C.NA BIRONETTA, LOMBARDIA,TEVERE ecc.. - ZONA D3 - Microzona 10 - Abitazioni Tipo CIVILI - OTTIMO (19/02/2026)

Valore minimo: 2.250,00

Valore massimo: 2.900,00

Note: Euro al mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento a complessi immobiliari di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione delle unità nel territorio comunale di Monza, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione delle unità stesse, si procede, in relazione alla superficie rilevata, con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - Comune di Monza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico del comune di Monza, osservatori del mercato immobiliare quotazione immobiliari edite dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza, editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,00	x	2.450,00	=	188.650,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	2.450,00	=	0,00
					188.650,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 188.650,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 188.650,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento a unità immobiliari di simile composizione e con similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza dell' unità immobiliare esaminata, considerando l'ubicazione delle unità nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture sociocomunali disponibili oltre al grado di conservazione delle unità stesse, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico. Le fonti di informazione sono edite dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - Comune di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Monza, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,00	0,00	188.650,00	188.650,00
				188.650,00 €	188.650,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 181.150,00**

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: **€. 181.150,00**

data 27/02/2026

il tecnico incaricato
Daniele Zago