



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

171/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA CALIARI

CUSTODE:

DOTT. MARCO BALLARIN

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Lorella Matassini

CF:MTSLLL60H67D969Z

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA SAINT DENIS 177

telefono: 022409987

email: lorellamatassini_architetto@virgilio.it

PEC: matassini.10375@oamilano.it





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a CESANO MADERNO Via Ottaviano 16, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato residenziale a schiera e si sviluppa su due livelli collegati da scala interna.

Al piano terra si trovano un soggiorno parzialmente a doppia altezza, una cucina abitabile, un bagno e un ripostiglio; al primo piano tre vani notte di cui due con accesso diretto al balcone comune, bagno e piccolo ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 247 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Cesano Maderno Via Ottaviano n.16, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: da nord in senso orario : via Ottaviano ,sub.1 ,via Ottaviano , altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.501,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.500,00
Data di conclusione della relazione:	22/04/2026

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**, stipulata il 28/06/2007 a firma di Notaio Tommasi Enrico ai nn. 27120/16183 di repertorio, iscritta il 12/07/2007 a Milano 2 ai nn. 110161/30008, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 260.000.

Importo capitale: 130.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/05/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario di Monza ai nn. 2074/2011 di repertorio, trascritta il 25/05/2011 a Milano 2 ai nn. 58870/33862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 11/03/2025 a firma di Unep di Monza ai nn. 2697 di repertorio, trascritta il 29/04/2025 a Milano 2 ai nn. 59046/40855, 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:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decesso del padre Signor Militana

Giuseppe con la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà (dal 03/05/2001).

Dalle verifiche eseguite è emerso che, a seguito del decesso degli usufruttuari, non risultano eseguite le formalità di trascrizione delle successioni né la conseguente voltura catastale. Sul punto, interpellato il Notaio dott.ssa MARIA URTI, è stato confermato che la titolarità del bene risulta correttamente in capo al debitore quale pieno proprietario per consolidazione dell'usufrutto e che non sussistono elementi ostativi alla prosecuzione della procedura esecutiva, né è necessario procedere ad aggiornamenti catastali ai fini del trasferimento del bene. Si precisa infatti che ai decreti di trasferimento emessi nell'ambito delle procedure esecutive non si applica la normativa in materia di conformità catastale di cui al D.L. 78/2010. Eventuali aggiornamenti catastali potranno essere eseguiti successivamente, trattandosi di adempimenti di natura meramente formale con costi di modesta entità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 27/12/1983 fino al 09/12/1987), con atto stipulato il 27/12/1983 a firma di notaio Memoli Palma ai nn. 14100 di repertorio, trascritto il 11/01/1984 a Milano 2 ai nn. 3683/3148

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1987 fino al 03/05/2001).

A seguito del decesso della madre Sig.ra Savatteri Giacomina in data 09.12.1987

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per esecuzione lavori edili N. 308/68 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n.6 alloggi unifamiliari a schiera , presentata il 23/07/1968 con il n. prot. 15067 di protocollo, rilasciata il 12/08/1968 con il n. 308/68 di protocollo, agibilità del 23/09/1970 con il n. 100/70 di protocollo.

In data 22/11/1973 l'autorizzazione di abitabilità n.100/70 è stata rettificata limitatamente alla parte concernente i vani accessori accertati in numero di 18 anziché 6 come erroneamente riportato nel predetto atto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 125 del 30 novembre 2021, l'immobile ricade in zona Contesto 4: riordino diffuso. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il contesto 4 "riordino diffuso" comprende le parti di edificato di recente formazione a bassa densità, formatesi in assenza di un disegno urbano definito.

Gli obiettivi perseguiti concernono:

- la razionalizzazione dell'abitato di recente edificazione di minore densità allo scopo di ricomporre la frammentarietà e la disomogeneità, con l'introduzione di elementi di orientamento e coordinamento
- il controllo della transizione tra edificato diffuso e aree libere di valore ambientale e paesaggistico

Prescrizioni per gli edifici:

- razionalizzazione dell'edificato con tipologia isolata, favorendo la ridefinizione di quadranti, seppur non completamente edificati lungo il perimetro, e il riordino dei margini urbani ad impianto lineare
- attrezzature pubbliche, funzioni commerciali e uffici debbono avere preferibilmente accesso e

affaccio lungo il perimetro esterno del quadrante o il tracciato stradale di accesso

- non è ammessa la modifica, verso lo spazio pubblico, della quota del piano di campagna degli edifici che deve risultare pari a quella del marciapiede pubblico, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra artificiali significativi lungo il perimetro esterno del quadrante
- qualora non sussistano oggettivi motivi impeditivi o soluzioni in grado di garantire una migliore valorizzazione dei caratteri del contesto, negli interventi di nuova costruzione e di trasformazione gli edifici dovranno presentare il fronte principale parallelo alla strada pubblica verso cui si affaccia
- l'altezza degli edifici non può superare i 4 piani fuori terra ($H = m\ 13,50$) e, preferibilmente, deve uniformarsi, in termine di numero di piani, a quello degli edifici adiacenti lungo l'isolato
- all'interno dei comparti soggetti a piano attuativo o atto di programmazione negoziata è ammessa l'edificazione a confine delle aree previste in cessione al Comune per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico
- obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, di recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile
- nel caso di interventi di nuova costruzione direttamente prospicienti i corsi d'acqua, ove non risulti interposto alcun altro edificio tra quello in progetto e il corso d'acqua medesimo, dovrà essere evitato, qualora possibile, che il retro del nuovo edificio sia rivolto verso lo stesso corso d'acqua
- divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico

aree interessate dal progetto definitivo
sistema viabilistico pedemontano (del. CIPE n. 97/2009)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modeste difformità edilizie interne compresa la realizzazione di due locali ad uso ripostiglio, uno al piano terra e uno al primo piano, non presenti nel progetto edilizio .

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, comprensiva di progetto tecnico a cura di professionista abilitato ,oneri amministrativi e diritti di segreteria ,aggiornamento della planimetria catastale: €4.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modeste difformità edilizie interne compresa la realizzazione di due locali ad uso ripostiglio, uno al piano terra e uno al primo piano, non presenti nel progetto edilizio .

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

Gli oneri e i costi sono già compresi in quelli necessari per la regolarizzazione dal punto di vista edilizio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN CESANO MADERNO VIA OTTAVIANO 16

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a CESANO MADERNO Via Ottaviano 16, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato residenziale a schiera e si sviluppa su due livelli collegati da scala interna.

Al piano terra si trovano un soggiorno parzialmente a doppia altezza, una cucina abitabile, un bagno e un ripostiglio; al primo piano tre vani notte di cui due con accesso diretto al balcone comune, bagno e piccolo ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 247 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Cesano Maderno Via Ottaviano n.16, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario : via Ottaviano ,sub.1 ,via Ottaviano , altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Seveso, Bovisio Masciago, Meda, Desio e Seregno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: complesso monumentale di Palazzo e Parco Arese Borromeo, la Chiesa di Santo Stefano e l'Oasi LIPU, area naturalistica di rilevanza regionale inserita nel Parco delle Groane.

SERVIZI

asilo nido
scuola elementare
scuola media inferiore
negozi al dettaglio
supermercato
farmacie
piscina
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante Mt 320
ferrovia distante Mt 900
superstrada distante Km . 1,5
tangenziale distante Km.6
autostrada distante Km. 6





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 mediocre ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 mediocre ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato residenziale di case a schiera e si sviluppa su due livelli collegati da scala interna.

Al piano terra si trovano un soggiorno parzialmente a doppia altezza, una cucina abitabile, un bagno e un ripostiglio; al primo piano tre vani notte di cui due con accesso diretto al balcone comune, bagno e piccolo ripostiglio. L'immobile presenta finiture datate ma funzionali, con pavimenti in ceramica e parquet, serramenti in legno con tapparelle in PVC, impianti da verificare. La scala interna è in metallo e legno, a giorno.

Le condizioni interne sono mediocri. Le finiture sono complessivamente datate, con presenza di degrado puntuale dovuto a umidità ascendente, scrostature d'intonaco e pitture ammalorate. L'esterno evidenzia importanti segni di deterioramento, con distacchi di intonaco e manutenzione assente su infissi e balconata. Gli impianti non risultano recentemente revisionati. La caldaia non è a norma e non ha superato il controllo periodico, è da sostituire e cambiata la collocazione perchè in locale non idoneo.

CONDIZIONI DELLA COPERTURA

La copertura è piana, impermeabilizzata con guaina bituminosa ormai in evidente stato di degrado. Si rilevano infatti bolle e rigonfiamenti del manto, sormonti difettosi, sigillature non conformi.

È necessario prevedere il rifacimento integrale del manto impermeabile e delle scossaline. L'attuale stato della copertura rappresenta una criticità tecnica rilevante e comporta rischio di infiltrazioni negli ambienti sottostanti.

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*

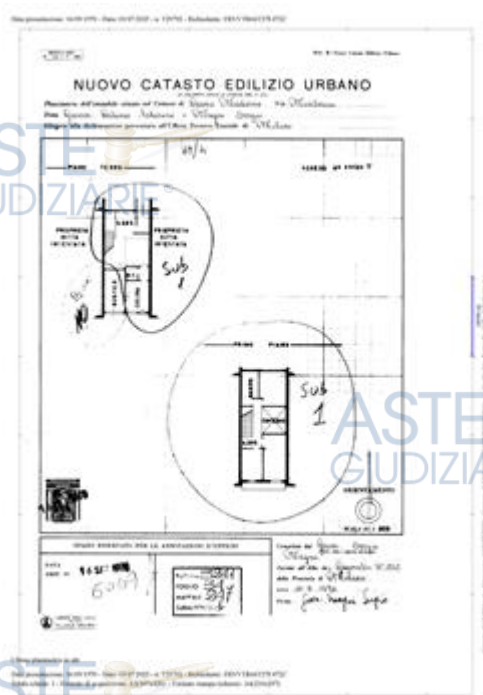
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie complessiva comprese aree scoperte	139,00	x	100 %	=	139,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

139,00

139,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/01/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1682/2011

Descrizione: Villetta di mq. 212, Piano Terra, ingresso diretto nel soggiorno, disimpegno, bagno, tinello, cucina; sui due fronti cortili privati; Primo Piano: una camera aperta sul disimpegno di distribuzione – arrivo scala. Bagno, 3 camere da letto; Piano P.I. sono ricavati due vani (adibiti a laboratorio) e scala di discesa dal cortile stesso al piano I, PT, 1°P., 1

Indirizzo: Via Ottaviano, 22 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 266.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 112.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 24.00 m

Numero Tentativi: 7

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/07/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 560/2018

Descrizione: appartamento posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due bagni, due camere e due balconi, con annesso vano cantina e box singolo, 1

Indirizzo: Via Manzoni 117 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 131.773,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 98.830,31 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 227.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1184/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 199,50, 2° piano, cucina, ampio soggiorno, terrazzo, 2 vani disimpegno, 3 bagni, 3 camere, lavanderia, ripostiglio e balcone. Area pertinenziale a parcheggio., 1

Indirizzo: Via Alessandro Manzoni, 87 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 319.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 180.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 291.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: BorsinoPro (atto di Marzo 2024)

Descrizione: Villino + posto auto

Indirizzo: Via Mantova

Superfici principali e secondarie: 163

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.500,00 pari a 671,78 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: BorsinoPro (atto di Ottobre 2024)

Descrizione: Villino+cantina+2+n.2 posti auto

Indirizzo: Via Giovanni de Medici

Superfici principali e secondarie: 236





Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 635,59 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: BorsinoPro (atto di Febbraio 2024)

Descrizione: Villino+cantina

Indirizzo: Via Brennero

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 111.000,00 pari a 804,35 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/10/2025

Fonte di informazione: Borsino Pro

Descrizione: Villino a schiera in condizioni ordinarie

Indirizzo: Via Ottaviano

Superfici principali e secondarie: 139

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.258,99 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE DI MERCATO

Considerate:

- la superficie commerciale pari a 139 mq;
 - la localizzazione in zona periferica di Cesano Maderno (via Ottaviano), caratterizzata da edilizia residenziale di livello medio-basso;
 - l'epoca di costruzione (anni '70) e la tipologia costruttiva, oggi poco appetibile sul mercato;
 - lo stato manutentivo complessivamente mediocre, con necessità di interventi rilevanti (rifacimento guaina di copertura, trattamento infiltrazioni da risalita, manutenzione facciate, sostituzione caldaia e revisione impianti, finiture obsolete);
 - i valori di mercato rilevati per immobili simili Abitazioni in stabili 2^a Fascia Di qualità INFERIORE allo standard di zona min € 1.259,00
- si stima un valore potenziale dell'immobile, in condizioni ordinarie, pari a circa € 175.000,00 .
Detratto il costo degli interventi di ristrutturazione necessari (stimati in € 50.000 ca), il valore di mercato attuale risulta Euro 125.000,00

N.B.I costi indicati per gli interventi di ripristino sono da intendersi indicativi e di massima, stimati sulla base di valori medi di mercato e riferiti a opere simili. Tali importi hanno finalità esclusivamente estimativa e non rappresentano una quantificazione analitica o definitiva delle spese da sostenere.

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Dall'ispezione e dall'analisi documentale si rileva la presenza di modeste difformità edilizie interne e realizzazione di due locali ad uso ripostiglio, uno al piano terra e



uno al primo piano, non presenti nel progetto edilizio.

Tali interventi, sebbene di limitata entità, configurano opere eseguite in assenza di titolo abilitativo.

Si rende pertanto necessaria la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, comprensiva di:

- Progetto tecnico a cura di professionista abilitato
- Oneri amministrativi e diritti di segreteria
- Aggiornamento della planimetria catastale

Costo stimato per la regolarizzazione: € 3.000 – 4.500

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,00 x 1.259,00 = **175.001,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
interventi edilizi, impiantistici e di rifacimento della copertura,	-50.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.001,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.001,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano.

A integrazione delle valutazioni sopra esposte, si precisa che il valore di mercato dell'immobile è stato determinato tenendo conto delle reali condizioni di conservazione e del contesto urbano di riferimento, sulla base dei dati aggiornati tratti da BorsinoPro, OMI e da ulteriori riscontri di mercato relativi a compravendite recenti di immobili simili siti nel territorio di Cesano Maderno, in particolare nell'area di via Ottaviano e limitrofe.

I valori unitari correnti per villette a schiera edificate negli anni '70-'80, in condizioni ordinarie, risultano compresi mediamente tra € 1.200/mq e € 1.400/mq, mentre per unità vetuste o da ristrutturare i valori si attestano in un intervallo € 850 – 1.000/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di

Milano 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno, agenzie: annunci immobiliari di beni simili venduti nella stessa zona, osservatori del mercato immobiliare Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e una rete di esperti referenti locali.

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	villetta a schiera laterale	139,00	0,00	125.001,00	125.001,00
				125.001,00 €	125.001,00 €

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

€. 4.500,00

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

€. 120.501,00

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:

€. 1,00

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

€. 120.500,00

data 22/04/2026

il tecnico incaricato

tecnico incaricato: Arch. Lorella Matassini

Pagina 12 di 13



Arch. Lorella Matassini

