



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

195/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:

avv. Sara MOZZILLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ing. Norberto RIVA

CF:RVINBR55M151625K

con studio in SEREGNO (MB) VIA Resegone 16

telefono: 3480653855

email: norberto55.riva@gmail.com

PEC: riva.norberto@ingpec.eu

tecnico incaricato: ing. Norberto RIVA

Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 195/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COLOGNO MONZESE via Galvani 40, della superficie commerciale di **68,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al nono piano composto da ingresso/disimpegno e ripostiglio, cucina, soggiorno con balcone, camera, bagno con piccolo balcone, cantina all'interrato. Riscaldamento centralizzato con caloriferi in ghisa, serramenti in legno con vetro singolo. Stato di manutenzione sufficiente. L'appartamento è ubicato in un complesso condominiale con più scale condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 9, scala LOTTO E1 scala N, ha un'altezza interna di 287 cm. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 79 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: via Galvani 40 Cologno Monzese MI, piano: 9-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987
- Coerenze: appartamento: a nord corte comune , ad est altra u.i., vano scala comune, a sud spazio e corte comune, ad ovest corte comune .
Superficie n. catastale 71 mq (69mq escluso aree scoperte)

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.725,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.725,00
Data di conclusione della relazione:	03/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.



Dalla documentazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate il contratto stipulato Loffarellie e Pantoc in data 01/02/2017 risulta risolto in data 31/08/2018.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si richiamano:

a) iscrizione del 11/09/2012 ai nn. 90747/15509 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale Milano del 18/07/2012 rep. nn. 17390/2012 oggetto di annotazione a iscrizione per restrizione beni notaio Gavazzi Aurelio Stefano rep n. 290898/46315 del 19/11/2013 trascritta a Milano 2 il 23/12/2013 ai nn. 116268/15607 che si riferisce anche al bene oggetto della procedura, oltre alle altre seguenti annotazioni per restrizione beni : n. 4965 del 02/04/2015- 25062 del 13/12/2016- 19966 del 07/10/2020;

b) iscrizione del 20/12/2012 ai nn. 125825/21278 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale Milano rep. n. 40235 del 31/10/2012 con le seguenti annotazioni : n. 77 del 03/01/2014 restrizione beni - n.16383 del 18/12/2014 cancellazione totale

c) trascrizione del 14/05/2013 ai nn. 44234/30450 atto esecutivo o cautelare ordinanza di sequestro conservativo Tribunale di MILANO del 15/04/2013 rep. 44864 oggetto di annotazione n. 14932 del 11/12/2013 cancellazione totale.



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**, stipulata il 20/06/2016 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 8608/6816 di repertorio, iscritta il 30/06/2016 a Milano 2 ai nn. 75411/13774, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 64.475,18.

Importo capitale: € 32.237,59

ipoteca **legale**, stipulata il 17/06/2016 a firma di Equitalia Nord spa ai nn. 8603/6816 di repertorio, iscritta il 30/06/2016 a Milano 2 ai nn. 75417/13778, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 564.553,24.

Importo capitale: € 282.276,62

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/05/2013 a firma di Tribunale Monza ai nn. 5844 di repertorio, trascritta il 27/06/2013 a Milano 2 ai nn. 60148/41196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro ***





DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili - atto cautelativo o cautelare pignoramento, stipulata il 16/04/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3682 di repertorio, trascritta il 08/05/2024 a Milano 2 ai nn. 59433/42818, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare verbale pignoramento immobili.

Importo pignoramento per € 19.267,22 oltre spese procedimento di € 830,00, per compensi ed euro 145,50 per esborsi oltre spese generali in misura del 15% oltre IVA e CPA

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

, stipulata il 26/02/2009 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 13320/2008 di repertorio, trascritta il 01/04/2009 a Milano 2 ai nn. 40007/25105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare decreto di sequestro conservativo

, stipulata il 15/01/2014 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 5014 di repertorio, trascritta il 05/05/2014 a Milano 2 ai nn. 38901/27316, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - ordinanza di sequestro conservativo.

Si richiamano le seguenti annotazioni: - n. 4966 del 02/04/2015 restrizione beni - n. 25065 del 13/12/2016 restrizione beni - n. 2515 del 07/02/2017 restrizione beni - n. 2526 del 07/02/2017 restrizione beni - n. 7838 del 18/04/2017 restrizione beni - n. 19970 del 07/10/2020 restrizione beni

, stipulata il 06/07/2015 a firma di Tribunale ai nn. 12047 di repertorio, trascritta il 24/07/2015 a Milano 2 ai nn. 74498/49234, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - ordinanza di sequestro conservativo.

Si richiamano le seguenti annotazioni: - n. 25066 del 13/12/2016 restrizione beni - n. 2516 del 07/02/2017 restrizione beni - n. 2527 del 07/02/2017 restrizione beni - n. 7839 del 18/04/2017 restrizione beni - n. 19972 del 07/10/2020 restrizione beni

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 3.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 14.610,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2007), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di notaio Aurelio Gavazzi di Cologno M.se ai nn. 272402/34587 di repertorio, trascritto il 28/11/2007 a Milano 2 ai nn. 178604/94027

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 16/11/2007), con atto stipulato il 09/04/1986



a firma di notaio Aurelio Gavazzi di Cologno M.se ai nn. 94293 di repertorio, trascritto il 07/05/1986 a Milano 2 ai nn. 33484/24741

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 16/11/2007), con atto stipulato il 09/04/1986 a firma di notaio Aurelio Gavazzi di Cologno M.se ai nn. 94293 di repertorio, trascritto il 07/05/1986 a Milano 2 ai nn. 33484/24741



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori N. 1831/1963, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di complesso edilizio di civile abitazione, rilasciata il 29/03/1963 con il n. 1831/63 di protocollo, agibilità del 10/10/1966 con il n. 1831/63 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

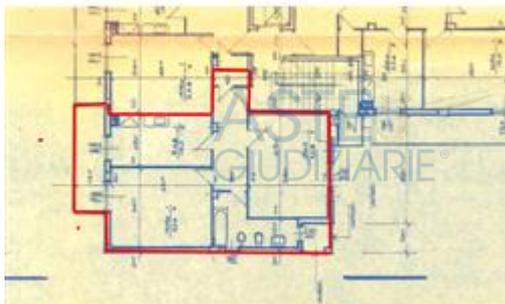
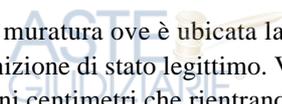


8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: pratica edilizia 1861/1963)

L'immobile risulta **conforme**.

Unica lieve difformità interna è costituita dalla parte di muratura ove è ubicata la porta di ingresso alla cantina all'interrato, difformità che rientra nella definizione di stato legittimo. Vi sono alcune lievi differenti misure interne dei locali limitatamente ad alcuni centimetri che rientrano nella definizione di stato legittimo.

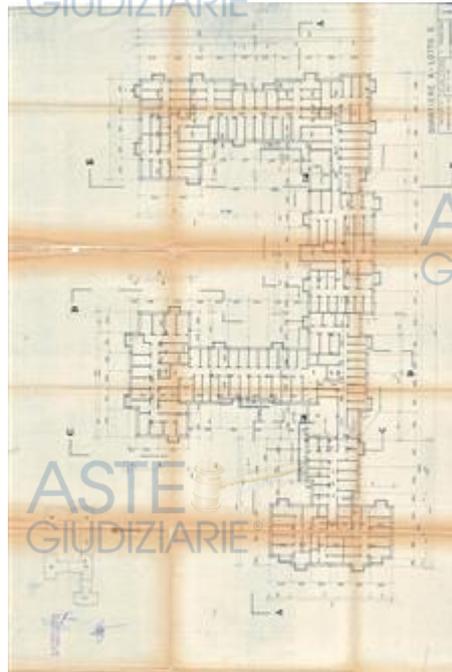


appartamento al piano 9



cantina all'interrato



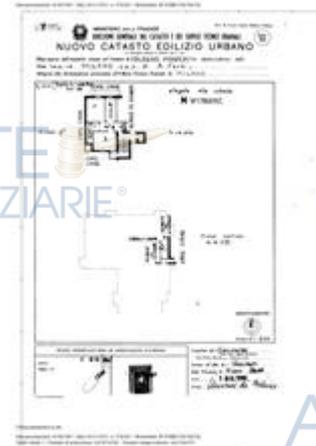


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: planimetria catastale depositata)
L'immobile risulta **conforme**.



estratto mappa



planimetria catastale



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN COLOGNO MONZESE VIA GALVANI 40



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLOGNO MONZESE via Galvani 40, della superficie commerciale di **68,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al nono piano composto da ingresso/disimpegno e ripostiglio, cucina, soggiorno con balcone, camera, bagno con piccolo balcone, cantina all'interrato. Riscaldamento centralizzato con caloriferi in ghisa, serramenti in legno con vetro singolo. Stato di manutenzione sufficiente. L'appartamento è ubicato in un complesso condominiale con più scale condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 9, scala LOTTO E1 scala N, ha un'altezza interna di 287 cm. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 79 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: via Galvani 40 Cologno Monzese MI, piano: 9-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: appartamento: a nord corte comune , ad est altra u.i., vano scala comune, a sud spazio e corte comune, ad ovest corte comune .

Superficie n. catastale 71 mq (69mq escluso aree scoperte)

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Sesto San Giovanni, Milano nord, Vimodrone, Cernusco sul Naviglio, Brugherio, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



tecnico incaricato: ing. Norberto RIVA

Pagina 9 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ingresso via Galvani 40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



porta ingresso Lotto El Scala N



porta ingresso appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

tecnico incaricato: ing. Norberto RIVA

Pagina 10 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



campo da calcio

- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde

metropolitana distante 1,00 Km
aeroporto distante 9 Km



centro commerciale

- nella media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



- nella media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al nono piano composto da ingresso /disimpegno e ripostiglio, cucina, soggiorno con balcone, camera, bagno con piccolo balcone, cantina all'interrato. Riscaldamento centralizzato con caloriferi in ghisa, serramenti in legno con vetro singolo. Stato di manutenzione sufficiente. L'appartamento è ubicato in un complesso comdominiale con più scale condominiali ed area cortilizia comune con ingresso principale da via Galvani. Pavimentazione in piastrelle, listelli appoggiati sopra pavimentazione esistente, porte interne in legno tamburato a battente ed a soffietto.



Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni:* ante realizzati in legno con vetro singolo
- pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle ceramica. laminato posato sopra piastrelle preesistenti
- rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in piastrelle ceramica
- plafoni:* realizzati in intonaco all'intradosso del solaio in laterocemento
- scale:* interna con rivestimento in intonaco e tinteggiatura. grsadini in marmo tipo botticino
- portone di ingresso:* anta e porzione fissa realizzato in metallico e vetro
- rivestimento esterno:* realizzato in mattoncini a vista



- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆



Degli Impianti:

- elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V
- conformità: conforme alle norme vigenti al



- nella media ★★☆☆☆☆





periodo di costruzione

fognatura: tradizionale con recapito in rete pubblica conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di costruzione

gas: tradizionale con alimentazione a rete pubblica conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di costruzione

Delle Strutture:

solai: laterocementizi

strutture verticali: costruite in conglomerato cementizio armato

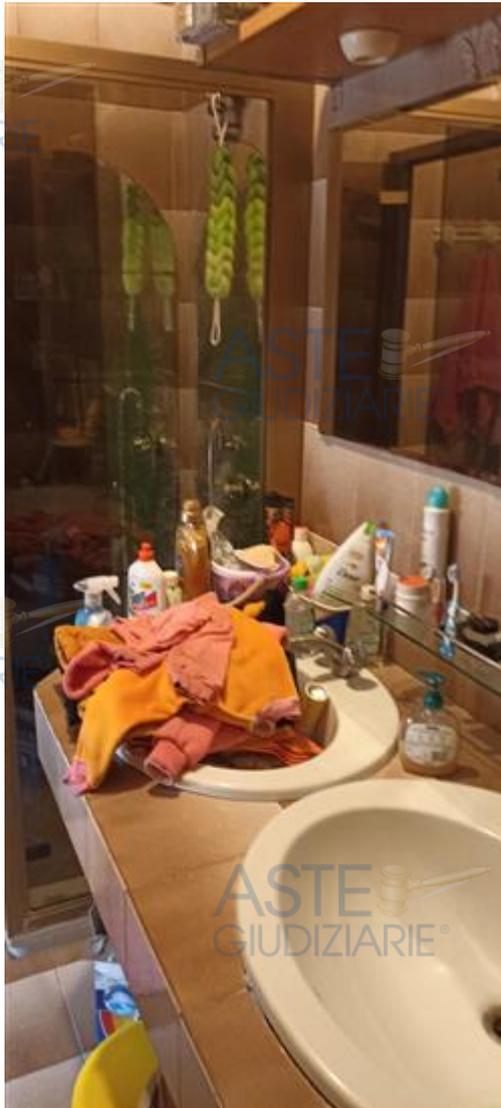


al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



cantina

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*

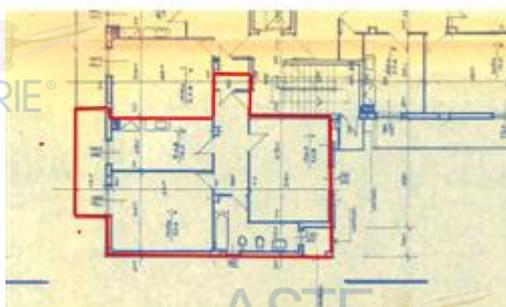
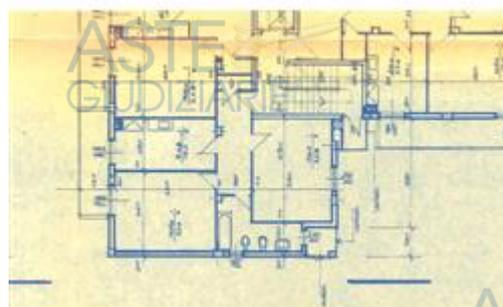
descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso/disimpegno e ripostiglio	7,00	x	100 %	=	7,00

tecnico incaricato: ing. Norberto RIVA

Pagina 13 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

cucina	9,20	x	100 %	=	9,20
locale 1	15,15	x	100 %	=	15,15
locale 2	15,75	x	100 %	=	15,75
servizio igienico	6,98	x	100 %	=	6,98
muri interni ed esterni	11,00	x	100 %	=	11,00
balconi	5,90	x	30 %	=	1,77
cantina	5,60	x	25 %	=	1,40
Totale:	76,58				68,25

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**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: 26/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1195/2017

Descrizione: A. Appartamento di mq. 111, soggiorno, cucina abitabile, tre camere, doppi servizi, vano ripostiglio e cantina al piano interrato. B. Box singolo di mq. 16,50, 1

Indirizzo: Via Guido Rossa, 3 Cologno Monzese, MI

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 174.000,00 pari a 1.567,57 Euro/mq

Valore Ctu: 143.000,00 pari a: 1.288,29 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 143.000,00 pari a: 1.288,29 Euro/mq

Distanza: 45.00 m

Numero Tentativi: 1

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

tecnico incaricato: ing. Norberto RIVA

Pagina 14 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 131/2017

Descrizione: appartamento della superficie commerciale di 79,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, esclusi gli accessori, posto al piano T-S1, composto da 2 bilocali distinti (frazionamento autorizzato ma non eseguito) identificato al catasto come segue: foglio 34 particella 162 sub. 708 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: Via Per Vimodrone, piano: T-S1, Coerenze dell'appartamento: a nord cortile comune, a est cortile comune, a sud enti comuni e sub. 40.cantina, composto da unico ambiente, sviluppa una superficie commerciale di 3,00 Mq. Coerenze della cantina: a nord sub. 42, a est corridoio comune, a sud sub. 40 ad ovest enti comuni., 1

Indirizzo: via per vimodrone 9 Cologno Monzese, MI

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 94.000,00 pari a 1.189,87 Euro/mq

Valore Ctu: 84.825,00 pari a: 1.073,73 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 84.825,00 pari a: 1.073,73 Euro/mq

Distanza: 77.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 646/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 83,91, piano quarto, anticamera/corridoio, ripostiglio, cucina, due camere, bagno, balcone e cantina., 1

Indirizzo: Via Per Vimodrone, 5 Cologno Monzese, MI

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 126.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Valore Ctu: 114.632,28 pari a: 1.364,67 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 86.000,00 pari a: 1.023,81 Euro/mq

Distanza: 99.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/01/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1678/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 76,4, piano primo, tre locali e servizi con balcone, compresa cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via per Vimodrone, 5 Cologno Monzese, MI

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:



Prezzo: 107.000,00 pari a 1.389,61 Euro/mq
 Valore Ctu: 145.000,00 pari a: 1.883,12 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 107.000,00 pari a: 1.389,61 Euro/mq
 Distanza: 99.00 m
 Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 08/05/2018
 Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 601/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 105,50, piano 7°, 3 locali e doppi servizi, 2 balconi, doppio affaccio, con annessa cantina., 1

Indirizzo: Via Luigi Galvani , 20 Cologno Monzese, MI

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.219,05 Euro/mq
 Valore Ctu: 130.499,18 pari a: 1.242,85 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 95.000,00 pari a: 904,76 Euro/mq
 Distanza: 106.00 m
 Numero Tentativi: 1



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre allo stato attuale delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,25 x 1.300,00 = 88.725,00





RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 88.725,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 88.725,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre allo stato attuale delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di piattaforma SISTER, ufficio del registro di Cinisello Balsamo, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cologno Monzese, agenzie: Cologno Monzese, osservatori del mercato immobiliare quotazioni Immobiliari O.M.I. come mero riferimento, ed inoltre: portali immobiliari WEB

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	68,25	0,00	88.725,00	88.725,00
				88.725,00 €	88.725,00 €

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

€. 0,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 88.725,00****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:

€. 88.725,00

data 03/06/2025



il tecnico incaricato
ing. Norberto RIVA

