



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ASTE GIUDIZIARIE



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

323/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi



CUSTODE:

Dott.ssa Francesca Giovanna Mascheroni



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Elio Guido Ronzoni

CF:RNZLGD58P07B729Z

con studio in CARATE BRIANZA (MB) via San Giovanni Bosco, 10
telefono: 03621972318

email: ronzonistudio@hotmail.it

PEC: elioguido.ronzoni@archiworldpec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 323/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SESTO SAN GIOVANNI via XXIV Maggio 35, della superficie commerciale di **73,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra di edificio condominiale, attualmente utilizzato come ufficio.

L'appartamento si compone di soggiorno e cucina, camera da letto, bagno, ingresso e ripostiglio; al secondo piano interrato è presente una cantina.

L'impianto di climatizzazione invernale è composto da caloriferi con centrale di produzione condominiale, vi è presente sistema di contabilizzazione del calore.

L'impianto di climatizzazione estivo è composto da un impianto autonomo di climatizzazione canalizzata.

Finestre e porte-finestra sono realizzati in legno monovetro, dotati di taparelle, grata di sicurezza e zanzariera.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, TV, citofonico.

La cantina al secondo piano interrato è dotata di porta metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 111 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: VIA VENTQUATTRO MAGGIO n. 35, piano: T-S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 03/07/2012 Pubblico ufficiale VILLA ALBERTO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 87301 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 50230.1/2012 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 19/07/2012

Coerenze: dell'appartamento: parti comuni, proprietà di terzi, parti comuni della cantina: cantina di terzi, parti comuni

Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 14 piani, 12 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1990.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.290,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.500,00
Data di conclusione della relazione:	12/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Contratto di affitto e/o comodato d'uso non fornito dalla proprietà e non rintracciabile.

Dalla verifica eseguita in data 11 dicembre 2025 presso l'ufficio territoriale di Desio di Agenzia delle Entrate, risulta un solo contratto registrato a Sesto San Giovanni nel 2013 con scadenza nel 2014 e prorogato successivamente fino al 2019; non risultano altre registrazioni successive all'anno 2013.





4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù**, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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, iscritta il 19/07/2012 a Milano 2 ai nn. 74275/12872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 260.000,00

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 06/11/2017 a Milano 2 ai nn. 133229/24773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 547.041,42

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 24/05/2018 a Milano 2 ai nn. 66975/11460, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 105.085,46

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 07/07/2025 a Milano 2 ai nn. 97599/67197, 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: €. 3.268,85

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 12.420,66

Millesimi condominiali: 2,9090

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute devono essere attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

Le dotazioni condominiale comprendono: servizio di portierato, ascensori, riscaldamento con contabilizzazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/2012), con atto stipulato il 03/07/2012 a firma di Dr. Alberto Villa ai nn. 87301/29544 di repertorio, trascritto il 19/07/2012 a Milano 2 ai nn. 74274/50230

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 03/07/2012), con atto stipulato il 29/12/1993 a firma di Dr. Mario Ventura ai nn. 122702 di repertorio, trascritto il 27/01/1994 a Milano 2 ai nn. 7256/5462

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CIL N. **RV9340/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, presentata il 20/07/2012 con il n. 57862 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 76/2021, l'immobile ricade in zona Tessuto Indifferenziato - TI (art. 30, NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.30 Tessuto indifferenziato (TI)

1. INQUADRAMENTO

a) Il tessuto individua le parti di città consolidata caratterizzate dalla presenza di insediamenti prevalentemente residenziali di diversa origine e natura: vi sono compresi sia gli ambiti con isolati sviluppatasi dai primi decenni del '900, che i tessuti edificati in periodi più recenti.

b) Nel tessuto sono ricompresi anche alcuni ambiti attualmente occupati da attività artigianali e produttive esistenti e altri che registrano attività ormai dismesse, per le quali una conversione ad altro uso appare desiderabile in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto residenziale circostante, alla maglia viaria esistente e quindi alla loro accessibilità.

2. FINALITÀ

a) Gli interventi edilizi dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

-recupero edilizio e funzionale degli edifici esistenti evitando di creare situazioni di disuso e vuoti urbani;

-favorire la commistione di funzioni anche diverse dal residenziale, promuovendo il cosiddetto "mix funzionale", volto al recupero della qualità insediativa nei comparti costruiti;

-conversione funzionale e sostituzione edilizia dei manufatti edilizi incompatibili con il tessuto prevalente circostante.

3. AMMISSIBILITÀ DELLE DESTINAZIONI D'USO

a) Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui all'art. 18."Classificazione delle destinazioni d'uso" ad eccezione dell'elenco di seguito riportato.

Sono escluse:

-le attività insalubri di prima e seconda classe secondo il D.M. sanità del 5/9/1994 e s.m.i.;

-le attività commerciali (D) alle sottocategorie: D.1.3 (grande struttura di vendita), D.1.4 (struttura di vendita organizzata in forma unitaria), D.3 (Attività di commercio all'ingrosso) oltre i 2.500 mq di Superficie di vendita;



-le attività produttive (C) alle sottocategorie: C1 (Attività industriali e artigianali) e C2 (Attività di magazzino, autotrasporto e logistica) oltre i 1.000 mq di Superficie Lorda.

b) Sono ammesse le destinazioni per attrezzature e servizi di interesse pubblico nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

4. PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE

a) Nel tessuto indifferenziato (TI) sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa statale e regionale (art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

b) Nei casi di intervento edilizio, troveranno applicazione i seguenti parametri così come definiti nel "Glossario delle definizioni":

IF (indice di edificabilità fondiaria) $\leq 0,70$ mq/mq o SL (Superficie Lorda) esistente comprovata dai titoli abilitativi rilasciati.

La realizzazione di soppalchi, se totalmente aperti sul lato maggiore, per una superficie massima pari al 30% della superficie netta del locale su cui si affacciano, non incide sulla SL totale

IC (Indice di copertura) $\leq 40\%$

ROS (Rapporto di occupazione del sottosuolo) $\leq 60\%$, fatta salva la possibilità di aumentare il ROS sino a $\leq 80\%$ nel caso di dimostrazione, in sede di progetto, di soluzioni tecniche che assicurino lo smaltimento delle acque ammesse e previste nello Studio di Gestione Rischio Idraulico (Invarianza Idraulica).

DS (Distanza dal ciglio stradale) $\geq 5,00$ m.

La distanza DS può essere ridotta come illustrato nel "Glossario delle definizioni" al punto 18.4.1

DC (Distanza dai confini) \geq non inferiore a 5,00 m.

E' ammessa la costruzione in aderenza, a confine e/o a minor distanza come illustrato nel "Glossario delle definizioni" al punto 18.4.2

DPF (Distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti) \geq non inferiore a 10 m, da verificare anche in caso di presenza di viabilità e/o spazi pubblici, interposti tra le pareti finestrate

H edificio (altezza dell'edificio) ≤ 25 m.

Si può superare tale altezza solo previo parere positivo della Commissione Comunale per il Paesaggio e comunque non oltre la quota massima dell'isolato indicata nella Tav. PR.06 "Prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato", in tal caso prediligendo il completamento delle cortine edilizie.

Per altezze eccedenti la quota massima dell'isolato indicata nella Tav. PR.06 "Prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato", si dovrà procedere con un permesso di costruire convenzionato previo parere della Commissione Comunale del Paesaggio, nel caso in cui, ricorrano anche solo una delle seguenti condizioni:

-trasferimento di SL aggiuntiva necessaria per l'attuazione dell'intervento;

-dotazione di servizi aggiuntivi con riferimento ad esempio alle esigenze in termini di mobilità e sosta.

Inoltre la nuova costruzione, anche in caso di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione dovrà rispettare almeno uno dei seguenti obblighi:

-il nuovo edificio dovrà garantire un incremento dell'indice di permeabilità pari al 15% rispetto alla situazione di partenza;

-vengano utilizzati materiali ecosostenibili da certificare in fase di rilascio del titolo edilizio.

c) Per favorire la continuità dei fronti costruiti dei viali urbani individuati nella Tav. PR.06 "Prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato" sarà possibile effettuare trasferimenti di SL, superando l'indice di edificabilità fondiaria (IF), al fine del raggiungimento delle altezze prevalenti dei fronti confinanti sulla via pubblica.

d) E' possibile applicare le "Misure premiali ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata", contenute al Titolo I - Capo III delle presenti norme.

e) E' ammesso il recupero abitativo dei sottotetti nel rispetto degli art. 24 "Disciplina generale del recupero dei sottotetti" e 25 "Prescrizioni morfologiche nel caso di recupero abitativo dei sottotetti", delle presenti norme e del limite massimo dell'H edificio.

f) E' ammesso il recupero dei piani seminterrati e dei piani terra nel rispetto degli art. 26 "Disciplina generale del recupero dei piani seminterrati degli edifici esistenti" e 27 "Disciplina generale del recupero dei piani terra degli edifici esistenti", delle presenti norme.

5. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

a) Le previsioni si attuano mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti.

b) Nel caso di interventi di:

-ristrutturazione edilizia comportanti interventi di demolizione totale o parziale e ricostruzione anche con diversa sagoma e sedime;

-ristrutturazione urbanistica;

-nuova costruzione;

-cambio di destinazione d'uso con e senza opere edilizie;

dovranno essere verificate le previsioni contenute nel PdS alla Tav. PS.03 "Il progetto per la città" per la medesima unità minima di intervento come definita nel "Glossario delle definizioni - Definizione degli interventi edilizi".

Nel caso in cui siano presenti previsioni specifiche del PdS, la procedura abilitativa è subordinata a titolo abilitativo convenzionato. La convenzione è finalizzata al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca l'intervento e della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

6. INTERVENTI SUGLI EDIFICI DEL NOVECENTO

a) Gli edifici del Novecento meritevoli di conservazione che rappresentano una testimonianza ambientale e/o architettonica, sono individuati nella Tav. PR.03 "Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato" alle tavole di dettaglio a, b, c,





d, e, f, g.

b) Su detti edifici sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia delle parti interne agli edifici, senza demolizione e ricostruzione anche parziale del fabbricato, e con obbligo di mantenimento delle facciate meritevoli di conservazione con particolare riferimento alle partiture e agli elementi decorativi di pregio.

c) Potranno essere valutati interventi unitari di trasformazione, volti comunque al mantenimento delle caratteristiche tipologiche costitutive del bene medesimo oppure ad una possibile trasformazione di esso, nella logica primaria dell'intervento unitario come definito nel "Glossario delle definizioni - Definizione degli interventi edilizi". In questo caso l'intervento potrà essere attuato mediante il rilascio del Permesso di costruire.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica pareti interne, assenza parete tra ingresso e camera. Posizione porta cantina (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia: €2.500,00
- Sanzione: €1.032,00
- formazione parete e porta per ingresso locale: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica pareti interne, assenza parete tra ingresso e camera. Posizione porta cantina (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti DOCFA: €140,00
- Redazione pratica catastale: €900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza certificazione impianti (normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA XXIV MAGGIO 35

APPARTAMENTO



appartamento a SESTO SAN GIOVANNI via XXIV Maggio 35, della superficie commerciale di **73,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra di edificio condominiale, attualmente utilizzato come ufficio.

L'appartamento si compone di soggiorno e cucina, camera da letto, bagno, ingresso e ripostiglio; al secondo piano interrato è presente una cantina.

L'impianto di climatizzazione invernale è composto da caloriferi con centrale di produzione condominiale, vi è presente sistema di contabilizzazione del calore.

L'impianto di climatizzazione estivo è composto da un impianto autonomo di climatizzazione canalizzata.

Finestre e porte-finestra sono realizzati in legno monovetro, dotati di taparelle, grata di sicurezza e zanzariera.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, TV, citofonico.

La cantina al secondo piano interrato è dotata di porta metallica.

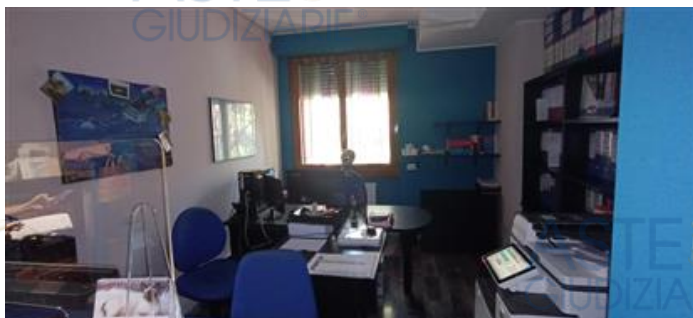
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 111 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 588,76 Euro, indirizzo catastale: VIA VENTQUATTRO MAGGIO n. 35, piano: T-S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 03/07/2012 Pubblico ufficiale VILLA ALBERTO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 87301 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 50230.1/2012 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 19/07/2012

Coerenze: dell'appartamento: parti comuni, proprietà di terzi, parti comuni della cantina: cantina di terzi, parti comuni

Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 14 piani, 12 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1990.



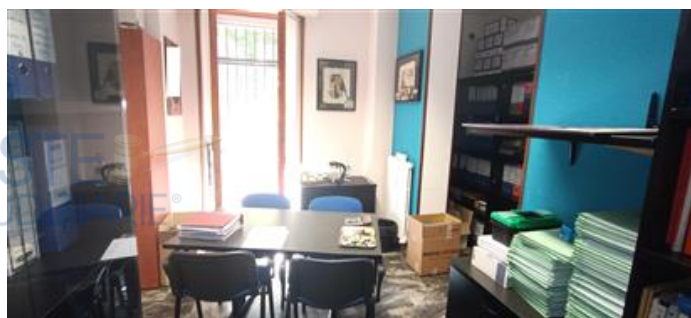
camera, utilizzata come ufficio



bagno



ripostiglio



soggiorno-cucina, utilizzato come ufficio



soggiorno-cucina, utilizzato come ufficio



cantina, al piano -2



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 Milano, Monza). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- verde attrezzato
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- supermercato
- parco giochi



COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 m
- metropolitana distante 600 m
- tangenziale distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c)" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: porte realizzate in legno tamburato
infissi esterni: Finestre e Porte-finestra realizzate in legno monovetro, dotate di tapparella, grata di sicurezza e zanzariera



pavimentazione interna: realizzata in pietra
plafoni: realizzati in intonaco tintecciato
rivestimento interno: realizzato in intonaco tintecciato.
pareti bagno rivestite in piastrelle



Degli Impianti:

- antifurto:** conformità: da verificare
- ascensore:** Condominiale conformità: da verificare
- condizionamento:** canalizzato conformità: da verificare
- elettrico:** sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da verificare





citofonico: condominiale conformità: da verificare
idrico: sottotraccia conformità: da verificare
telefonico: sottotraccia conformità: da verificare
telematico: hub di rete nel ripostiglio conformità: da verificare
termico: idronico con alimentazione da caldaia condominiale, i diffusori sono a caloriferi, conformità: da verificare. Presente contabilizzazione del calore



ingresso pedonale condominiale



immobile condominiale in cui al piano terra è collocato l'appartamento



via XXIV maggio



giardino condominiale

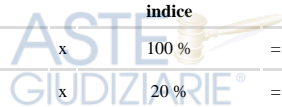


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

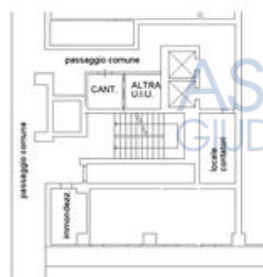
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento	73,00	x 100 %	= 73,00
cantina	2,00	x 20 %	= 0,40
Totale:	75,00		73,40





PIANO RIALZATO H cm. 293



PIANO 2° INTERRATO H cm. 220



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: 21/11/2025
Fonte di informazione: Gabetti Franchising
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: viale Marelli, Sesto San Giovanni
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 189.000,00 pari a 2.362,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 170.100,00 pari a 2.126,25 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 21/11/2025
Fonte di informazione: Suannocasa immobiliare
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: via Buozzi, Sesto San Giovanni
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 3.000,00 Euro/mq





Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 2.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2025

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via Cavallotti, Sesto San Giovanni

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 218.000,00 pari a 3.070,42 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 196.200,00 pari a 2.763,38 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2025

Fonte di informazione: Gabetti Franchising

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via Torino, Sesto San Giovanni

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 2.750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 2.475,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2025

Fonte di informazione: l'Abbruzzi gruppo immobiliare

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Gorizia, Sesto San Giovanni

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 258.000,00 pari a 3.225,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 232.200,00 pari a 2.902,50 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2025

Fonte di informazione: il Rinascimento Immobiliare Milano

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via Cadorna, Sesto San Giovanni

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 205.000,00 pari a 2.847,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 184.500,00 pari a 2.562,50 Euro/mq



Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	170.100,00	148.500,00	196.200,00	148.500,00	232.200,00	184.500,00
Consistenza	73,40	80,00	55,00	71,00	60,00	80,00	72,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	2.362,50	3.000,00	3.070,42	2.750,00	3.225,00	2.847,22
Livello di piano	6,00	5,00	5,00	6,00	4,00	4,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	medio	2.126,25	2.126,25	2.126,25	2.126,25	2.126,25	2.126,25
	minimo						
Livello di piano	-5 %	-8.505,00	-7.425,00	-9.810,00	-7.425,00	-11.610,00	-9.225,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	170.100,00	148.500,00	196.200,00	148.500,00	232.200,00	184.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-14.033,25	39.123,00	5.103,00	28.491,75	-14.033,25	2.976,75
Livello di piano	-8.505,00	-7.425,00	0,00	-14.850,00	-23.220,00	-18.450,00
Prezzo corretto	147.561,75	180.198,00	201.303,00	162.141,75	194.946,75	169.026,75

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **175.863,00**

Divergenza: **26,70%** < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **73,40** x **2.395,95** = **175.862,73**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 175.862,73**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto agli aggiustamenti): **€. 175.862,73**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del



bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, agenzie: Comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Internet

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	73,40	0,00	175.862,73	175.862,73
				175.862,73 €	175.862,73 €

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

€. 7.572,00

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

€. 168.290,73

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:

€. -209,27

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

€. 168.500,00

data 12/12/2025

il tecnico incaricato
Elio Guido Ronzoni

