

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

554/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:

Dott.ssa Mirca VENTURUZZO - e.mail: mirca.venturuzzo@studioventuruzzo.it - Tel.039/2497609

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Daniele Zago

CFZGADNL62M15F7040

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

telefono: 039884000

fax: 0392621314

e-mail: info@dimensionezago.it

PEC: daniele.zago@pctpecopen.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 1 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CESANO MADERNO via Salita al Biulè (o Biulè) 19, frazione "Villaggio SNIA", della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento di DUE LOCALI e servizi visionato è posto in palazzina di quattro piani fuori terra e uno interrato; con circa undici unità residenziali. Le parti comuni offrono scale interne con gradini in "granigliato di marmo" prefabbricati e la pavimentazione è realizzata in piastrelle di "marmette". Lo stabile è parte di un complesso residenziale di più palazzine simili con aree comuni e parcheggio "dedicato".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Promo (2° f.t.), ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 241 sub. 17 (catasto fabbricati), scheda Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/03/1966, prot. n. 000001234, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA SALITA AL BIULE', n. 19, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/03/2002 Pubblico ufficiale TOMMASI ENRICO Sede NOVA MILANESE (MI) Repertorio n. 12599 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 24347.1/2002 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 03/04/2002

Coerenze: In contorno orario da nord: area al mappale 18 (fg. 17), unità di terzi e vano scala comune, unità di terzi, area al mappale 18 (fg. 17);

L'intero edificio sviluppa Cinque piano, Quattro piano fuori terra, Uno piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.400,00
Data di conclusione della relazione:	28/03/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/03/2002 a firma di Notaio dr. Enrico Tommasi ai nn. 12600/6840 di repertorio, iscritta il 02/04/2002 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 40298/8822, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 121.600,00.

Importo capitale: 60.800,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca in RINNOVAZIONE di Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo - Atto Tommasi Enrico del 20.03.2002 al rep. 12600 ED ISCRITTA presso la Conservatoria di Milano 2 in data 28 Marzo 2022 al n° gen. 41034 e al n° part. 7733 a favore di
a carico di

per la piena proprietà sull'immobile in

Cesano Maderno distinto al N.C.E.U. al fg. 17 - mapp. 241 - sub. 7 - in rettifica alla formalità trascritta in Conservatoria di Milano 2 il 02.04.2002 ai nn. 40298/8822

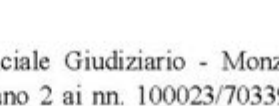
4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario - Monza ai nn. 3070 di repertorio, trascritta il 17/07/2023 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 100023/70339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 17/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario - Monza ai nn. 2992 di repertorio, trascritta il 25/11/2024 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 157145/111035, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento di 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:	€. 1.220,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.369,40
Millesimi condominiali:	61,56
Ulteriori avvertenze:	
Amministratore protempore - Studio A.G.O. 83 s.r.l.s. Elena ANTONIN - e.mail: info@studioago83srls.it.	

DA PREVENTIVI DEGLI ANNI 2023 e 2024 (gestiona dal 01.01.2023 al 31.12.2023 e 01.01.2024 al 31.12.2024) BIENNIO PRECEDENTE ALL'ATTUALE ANNO DI GESTIONE CONDOMINIALE L'IMPORTO DELLE SPESE CONDOMINIALI ADDEBITATE ALL'ESECUTATO E' DI EURO 4369,40 CON LA PRECISAZIONE, NEL RIPARTO PREVENTIVO SPESE ORDINARIE DELL'ANNO 2024 CHE L'IMPORTO TOTALE DEGLI ARRETRATI DELL'ESECUTATO PER GLI ANNI PRECEDENTI, ALLA DATA DEL 10 GIUGNO 2024, AMMONTA AD EURO 12.715,93.

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/2002), con atto stipulato il 20/03/2002 a firma di Notaio dr. Enrico Tommasi ai nn. 12599/6839 di repertorio, trascritto il 02/04/2002 a Cons. Milano 2 ai nn. 40297/24347

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Autorizzazione Edilizia N. P.E. 274/60 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruire Abitazione e Negozi, presentata il 06/10/1960, rilasciata il 24/05/1961, agibilità del 13/03/1963 con il n. prat. n. 272/62 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Si sono rilevate le seguenti irregolarità edilizie rispetto al progetto autorizzato: Abbattimento parete tra soggiorno e corridoio d'ingresso; - ampliamento della porta tra soggiorno e vano cottura; - creazione di "archi" nella zona tra le porte di ingresso della camera e del bagno e nel "disimpegno" di ingresso; - diversa posizione del balcone. VI E' DA CREARE UN ANTIBAGNO E VERIFICARE I RAPPORTI AEROILLUMINANTI NEL SOGGIORNO PER VIA DELL'ABBATTIMENTO DELLA PARETE TRA SOGGIORNO E CORRIDOIO ED EVENTUALMENTE RIPRISTINARE LA PARETE SE I PARAMETRI NON DOVESSERO ESSERE VERIFICATI (normativa di riferimento: Attuali Norme di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA (a seguito della necessaria pratica edilizia di sanatoria)

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri e sanzione: € 2.800,00

Inoltre nello stabile diversi balconi sono posizionati in modo irregolare e il piano Terra, autorizzato per negozi/spazi commerciali sono in realtà abitazioni sin dall'origine dello stabile.



IRREGOLARITA' PROSPETTO OVEST



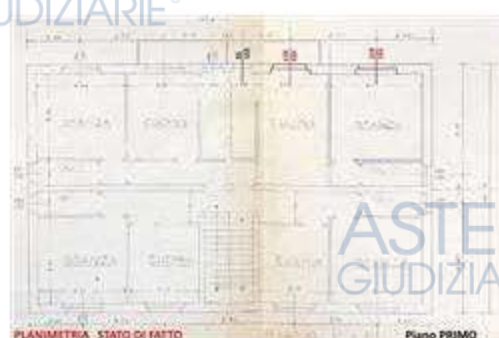
IRREGOLARITA' PIANTA



PROSPETTI AUTORIZZATI



STRALCIO PIANTA AUTORIZZATA



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 5 di 18

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

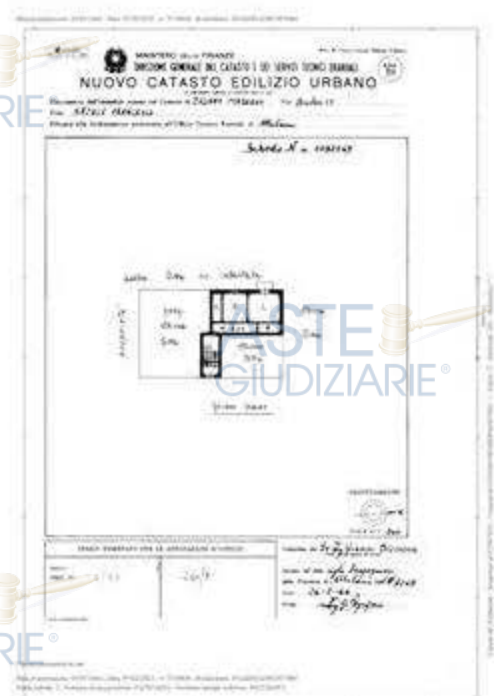
Sono state rilevate le seguenti difformità: -Abbattimento parete tra soggiorno e corridoio d'ingresso; - ampliamento della porta tra soggiorno e vano cottura; - creazione di "arco" nella zona tra le porte di ingresso della camera e del bagno; - diversa posizione del balcone. (normativa di riferimento: Attuali Norme Operative Catastali - AdE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA (a seguito della necessaria pratica edilizia di sanatoria)

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri catastali : € 400,00



SCHEDA CATASTALE



Piano PRIMO

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

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

BENI IN CESANO MADERNO VIA SALITA AL BIULÈ (O BIULÈ) 19, FRAZIONE
"VILLAGGIO SNIA"

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESANO MADERNO via Salita al Biulè (o Biulè) 19, frazione "Villaggio SNIA",



della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento di DUE LOCALI e servizi visionato è posto in palazzina di quattro piani fuori terra e uno interrato; con circa undici unità residenziali. Le parti comuni offrono scale interne con gradini in "granigliato di marmo" prefabbricati e la pavimentazione è realizzata in piastrelle di "marmette". Lo stabile è parte di un complesso residenziale di più palazzine simili con aree comuni e parcheggio "dedicato".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Promo (2° f.t.), ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 241 sub. 17 (catasto fabbricati), scheda Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 03/03/1966, prot. n. 000001234, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA SALITA AL BIULE', n. 19, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/03/2002 Pubblico ufficiale TOMMASI ENRICO Sede NOVA MILANESE (MI) Repertorio n. 12599 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 24347.1/2002 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 03/04/2002

Coerenze: In contorno orario da nord: area al mappale 18 (fg. 17), unità di terzi e vano scala comune, unità di terzi, area al mappale 18 (fg. 17);

L'intero edificio sviluppa Cinque piano, Quattro piano fuori terra, Uno piano interrato.



ASTE
GIUDIZIARIE®



CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOGGIORNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



BAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®



INGRESSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INGRESSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



BALCONE

ASTE
GIUDIZIARIE®



VANO COTTURA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CAMERA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



LOCALIZZAZIONE NEL QUARTIERE



LOCALIZZAZIONE NEL TERRITORIO



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



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 900 mt.
autobus distante 100 mt.
superstrada distante 2,5 km.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio di DUE LOCALI è posto al piano Primo (2° f.t.), le finiture e gli impianti sono di tipo "originario", ed è costituito da ingresso, soggiorno, vano cucina, camera, bagno e balcone. Le finiture sono pessime con pavimentazioni in piastrelle di tipo "marmette", rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi in legno, mono-vetro, con tapparelle avvolgibili in p.v.c., ad eccezione del bagno dove ha struttura in ferro senza protezioni; il bagno con sanitari in pessimo stato; porta di ingresso in legno, di tipo "cieco", mentre le porte interne sono in legno con semi-specchiatura in vetro.

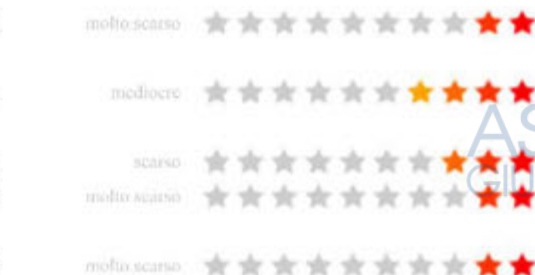
Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente o singola realizzati in legno o ferro
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica
infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle tipo "marmette"
rivestimento interno: posto in Vano Cottura e bagno realizzato in piastrelle di ceramica
scaie: interna con rivestimento in gradini prefabbricati in graniglia di marmo

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V
termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa

SERVIZI



tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 12 di 18



ASTE
GIUDIZIARIE®

Delle Strutture:

balconi: costruiti in laterocemento

scale interne: gradini prefabbricati e pianerottoli
in laterocemento realizzate in graniglia di marmo

solai: laterocemento

ASTE
GIUDIZIARIE®

mediocre



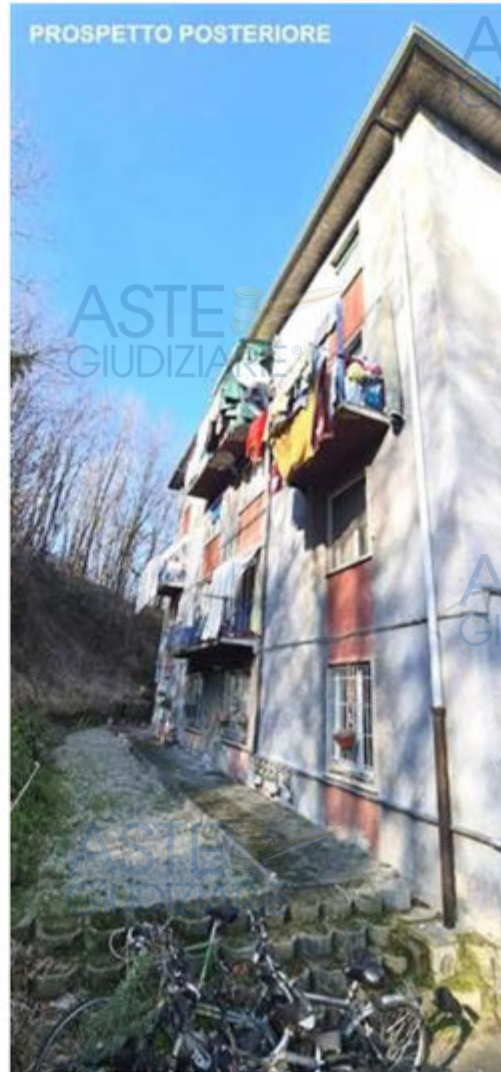
al di sotto della media



nella media



VANO COTTURA



PROSPETTO RETRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



BAGNO



INGRESSO



CAMERA



PROSPETTO PRINCIPALE

CONSISTENZA:

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

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

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 14 di 18

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO e BALCONE	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00



PLANIMETRIA IRREGOLARITA'



PLANIMETRIA STATO DI FATTO



PLANIMETRIA "DI PROGETTO"



SCHEDA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/03/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni immobiliari, 193/2022

Descrizione: appartamento di mq 44,52, due vani oltre a servizio igienico posto al terzo piano senza ascensore. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 1

Indirizzo: Via biulè, 19 Cesano Maderno, MB

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 15 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 28.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 2.00 m

Numero Tentativi: 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/02/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 905/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 46, piano terzo, un locale oltre servizi e balcone., 1

Indirizzo: Via Salita al Biulè 21 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 34.202,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 33.00 m

Numero Tentativi: 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2025

Fonte di informazione: Portale di annunci immobiliari: CASEBRIANZA.IT - agenzia: Privato - Marcella

Descrizione: Appartamento BILOCALE _ via biule' 11...zona tranquilla molto verde a 800 mt dalla stazione di Cesano Maderno Per info 3407129989

Indirizzo: Cesano Maderno via Biulè, 11

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 1.180,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 56.050,00 pari a 1.121,00 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 2° sem. 2024 - zona D1 / Periferica / Abitazione tipo Economico - Normale (06/03/2025)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 2° sem. 2024 - zona D1 / Periferica / Abitazione tipo Economico - Normale

Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2024 - zona Periferica - tipo Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (07/03/2025)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Note: Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2024 - zona Periferica - tipo Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento aD unità immobiliari di simile costituzione 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 in zona oltre al grado di conservazione dell' unità stessa, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico. Le fonti di informazione sono interviste in zona con agenzie immobiliari sul territorio e reilavazioni dei valori di vendita edite dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e della C.C.I.A.A. - Prezzi degli Immobili editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,00 x 800,00 = 41.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 41.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento a unità immobiliari di simile costituzione 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 in zona oltre al grado di conservazione dell' unità stessa, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - Comune di Cesano Maderno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Cesano Maderno, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Quotazioni Immobiliari - edite dall'Agenzia delle Entrate) e C.C.I.A.A. sulla piazza di Monza Brianza

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	52,00	0,00	41.600,00	41.600,00
				41.600,00 €	41.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare esaminata non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 38.400,00



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:

€. 38.400,00



data 28/03/2025



il tecnico incaricato
Daniele Zago

