TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

DOTT. CRISTIANO FRACASSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ARCH. CHRISTIAN MAGNI

CF:MGNCRS74T11F704J
con studio in CORREZZANA (MB) via Enrico Fermi 2/D
telefono: 3409128929
email: christian.magni@ymail.com
PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a COLOGNO MONZESE, Via Publio Ovidio n. 14, della superficie commerciale di **75 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto condominiale, appartamento al piano quarto composto da soggiorno, cucinotto, due camere da letto doppie, servizi igienici e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4° della scala "M" (in visura "scala 10") dell'edificio "E" ed ha un'altezza interna di 2,90 m ad eccezione dell'ingresso/disimpegno che risulta controsoffittato ad un'altezza di 2,20 m.

Identificazione catastale:

- foglio 10, particella 80, sub. 247 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: Via Publio Ovidio n. 14, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze da Nord-Est in senso orario: balcone di terzi ed enti comuni da cui si accede; affaccio su cortile comune al mappale 76; appartamento di terzi; affaccio su cortile comune al mappale 142

L'intero edificio sviluppa 10 piani, di cui 9 fuori terra e uno interrato. Immobile costruito tra il 1961 ed il 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**75,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 141.708,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 141.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**25/05/2026**

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 attiva, stipulata il 22/07/2024 a firma del dott. notaio CIANCIMINO Sergio ai nn. 28860/13005 di repertorio, iscritta il 23/07/2024 a Milano 2 ai nn. 101727/18600, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 240.000 €
Importo capitale: 120.000 €
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili notificato il 16/01/2026 dal Tribunale di Monza al n. 495 di repertorio, trascritto il 29/01/2026 a Milano 2 ai nn. 9936/6785, 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:	**€. 4.200,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 2.552,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 8.371,00**

Ulteriori avvertenze:

PRECISAZIONI

L'importo indicato alla voce *"spese ordinarie annue di gestione"* deriva dai preventivi per le annualità 2025/26 del Condominio "Paola E" (4.139,63 €) e 2025 del Supercondominio "Stella" (60,54 €). A titolo di confronto, le gestioni precedenti si erano chiuse con un consuntivo di 3.076,25 € per il Condominio e di 70,88 € per il Supercondominio; il sensibile aumento registrato per il Condominio "Paola E" (oltre 1.000 €) è quasi interamente imputabile alle spese generali di gestione, una voce che non dipende dai consumi personali in quanto ripartita esclusivamente su base millesimale.

Per quanto riguarda invece le *"spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute"*, la cifra riportata si riferisce alle future 32 rate (da 79,74 € ciascuna) deliberate dal Supercondominio per "Accantonamento fondi per riqualificazione cortili e strutture". Tali rate hanno cadenza mensile, con

il termine del piano di ammortamento fissato al 27/12/2028.

Infine, alla voce *"spese condominiali scadute"* è stato indicato l'intero arretrato risultante dalla documentazione fornita alla data di stesura della perizia. Tuttavia, in considerazione della cosiddetta responsabilità solidale (ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.), si rileva che più della metà dell'importo totale (4.377,93 €) viene individuata nel consuntivo 2024/25 del Condominio "Paola E" come "Saldi di fine esercizio precedenti".

MILLESIMI

Supercondominio: 1,58

Condominio:

- generali: 3,57
- riscaldamento (quota fissa): 8,721
- acqua calda (quota fissa): 4,075
- acqua fredda - forza motrice - spurgo biologica: ripartizione per "numero di persone per mesi di occupazione"
- ascensore: ripartizione per "numero di persone per mesi per piano"

N.B. Si evidenzia come, per alcune voci di spesa, risulti determinante il numero di occupanti dell'alloggio; allo stato attuale, l'amministrazione condominiale conteggia una sola persona residente nell'unità immobiliare in oggetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 22/07/2024) in forza di scrittura privata con autentica delle firme del 22/07/2024 a rogito del dott. notaio CIANCIMINO Sergio ai nn. 28859/13004 di repertorio, trascritta il 23/07/2024 a Milano 2 ai nn. 101725/72686

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 10/05/2018) in forza di scrittura privata con autentica delle firme del 08/03/2006 a rogito della dott.ssa notaio LOMBARDO Grazia Barbara ai nn. 45655/10618 di repertorio, trascritto il 16/03/2006 a Milano 2 ai nn. 39454/19735

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 10/05/2018 fino al 22/07/2024) in forza di decreto di trasferimento emesso il 10/05/2018 dal Tribunale di Monza al n. 1198 di repertorio, registrato il 24/01/2019 a Monza al n. 854, trascritto il 24/05/2018 a Milano 2 ai nn. 66511/44149

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili **n. 1145/1961**, intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , per costruire *"una civile abitazione con negozi"*, con domanda presentata il

12/06/1961 al n. 8040 di protocollo e rilascio del 18/07/1961; abitabilità del 15/01/1965 con decorrenza dal 17/07/1963.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 13/07/2021 (variante generale).

L'immobile ricade in zona Tessuto dell'Abitare "TUC - A" (art. 34 NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Rispetto al progetto autorizzato (1961) si rilevano alcune lievi difformità:

- diminuzione della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) di circa 1 mq, dovuta a una rientranza (circa 40 cm) dell'ingresso rispetto al pianerottolo comune e all'arretramento (circa 20 cm) della portafinestra che immette sul balcone con affaccio a Nord-Est, il quale risulta conseguentemente allungato della medesima misura;
- spostamento di circa 20 cm del balcone con affaccio a Sud-Ovest, che non risulta più in asse con la portafinestra del cucinotto;
- modifica delle aperture esterne: la portafinestra del soggiorno risulta larga 60 cm anziché 70 e tutte le finestre presentano altezza pari a 100 cm anziché 80;
- modifica della distribuzione interna: è stata eliminata gran parte del divisorio tra soggiorno e ingresso (permane solo una spalla muraria di 55 cm); l'ingresso della camera a Sud-Ovest è stato arretrato sul filo interno del pilastro anziché su quello esterno, con conseguente spostamento della porta di accesso al bagno; nel cucinotto è presente un'asola impiantistica non rappresentata negli elaborati di progetto e risulta altresì mancante la porta d'accesso; al di sopra dell'ingresso è stato realizzato un controsoffitto, ad un'altezza di 2,20 m, al fine di ricavare un soprastante vano ripostiglio.

Con riferimento alle modifiche interne, si evidenzia che la demolizione del divisorio tra soggiorno e ingresso, unitamente all'assenza della porta d'ingresso al cucinotto, non consente la corretta compartimentazione tra i locali d'abitazione ed il bagno, con conseguente non conformità ai requisiti igienico-sanitari. Si rende pertanto necessario il ripristino della situazione originaria, con costi stimati in 1.500 € onnicomprensivi delle opere murarie e della posa delle due porte mancanti.

In merito alle difformità della facciata e dei muri perimetrali, pur essendo verosimilmente riconducibili alla fase costruttiva originaria (data la loro uniformità sull'intero fabbricato) e teoricamente rientranti nelle tolleranze costruttive, tale assunto comporterebbe comunque un margine di incertezza nella definizione dello stato legittimo. Esso si fonderebbe infatti su valutazioni tecnico-interpretative che, per quanto sostenibili, resterebbero esposte a possibili contestazioni.

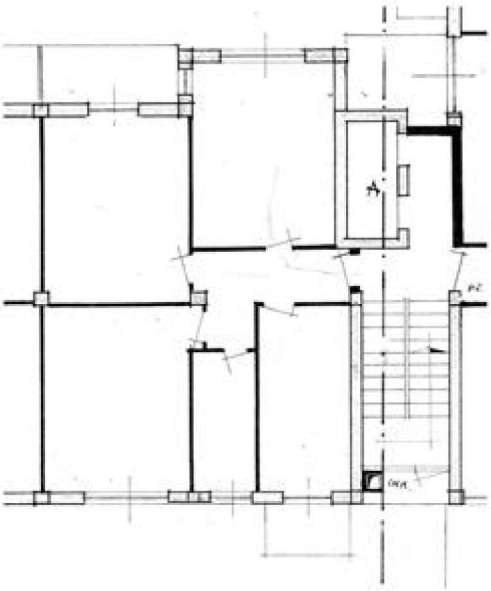
Al contrario, la regolarizzazione tramite SCIA in sanatoria permetterebbe di definire in modo formale e definitivo lo stato di fatto, eliminando ogni incertezza interpretativa e rendendo l'assetto edilizio dell'unità non più contestabile. Ciò a fronte di una sanzione amministrativa minima di 1.032,00 €, non ravvisandosi un incremento del valore venale dell'immobile (anzi, potendosi ipotizzare una lieve riduzione in ragione della minore S.L.P. riscontrata). Si evidenzia, inoltre, che gli oneri professionali per la ricostruzione dello stato legittimo risulterebbero pressoché analoghi a quelli necessari per la pratica di sanatoria, trattandosi in entrambi i casi di attività di asseverazione da parte di un tecnico abilitato.

Alla luce di quanto sopra, si decurta dal valore del bene un importo di ulteriori 2.500 € (in aggiunta ai predetti costi di ripristino), da intendersi onnicomprensivi dei costi di sanatoria (oneri professionali e sanzione).

Si segnala infine che appare variato anche lo sviluppo delle parti comuni (vano scala, pianerottoli e vano ascensore), situazione che però non interessa la singola unità e che potrebbe essere eventualmente regolarizzata solo nell'ambito di una sanatoria condominiale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Ripristino delle opere non regolarizzabili: €.1.500,00
- Pratica edilizia in sanatoria (oneri professionali + sanzione): €.2.500,00



Stralcio della tavola di progetto (1961)



Situazione rilevata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

A conclusione della sanatoria edilizia di cui al precedente paragrafo, verrà richiesto l'aggiornamento della scheda catastale. In tale occasione si potrà incaricare lo stesso tecnico di rettificare con procedura telematica (contact center) l'attuale dato riportato in visura inerente la scala (indicazione non probante ma comunque utile all'individuazione celere del bene) dall'ormai superato "n. 10" all'attuale "M".

Per tutte le sopracitate incombenze si stima una spesa complessiva di 500 €, importo che viene decurtato dal valore del bene.

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

- Pratica DOCFA con aggiornamento dati in visura: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA PUBLIO OVIDIO N. 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLOGNO MONZESE, Via Publio Ovidio n. 14, della superficie commerciale di **75 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto condominiale, appartamento al piano quarto composto da soggiorno, cucinotto, due camere da letto doppie, servizi igienici e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4° della scala "M" (in visura "scala 10") dell'edificio "E" ed ha un'altezza interna di 2,90 m ad eccezione dell'ingresso/disimpegno che risulta controsoffittato ad un'altezza di 2,20 m.

Identificazione catastale:

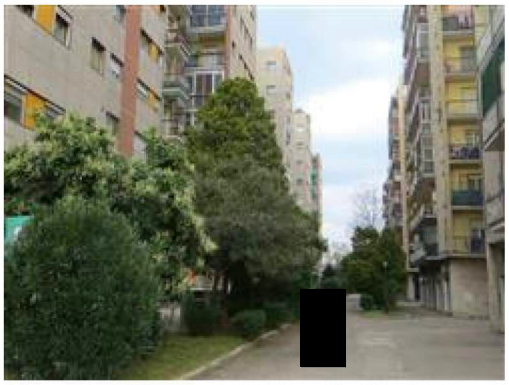
- foglio 10, particella 80, sub. 247 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: Via Publio Ovidio n. 14, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze da Nord-Est in senso orario: balcone di terzi ed enti comuni da cui si accede; affaccio su cortile comune al mappale 76; appartamento di terzi; affaccio su cortile comune al mappale 142

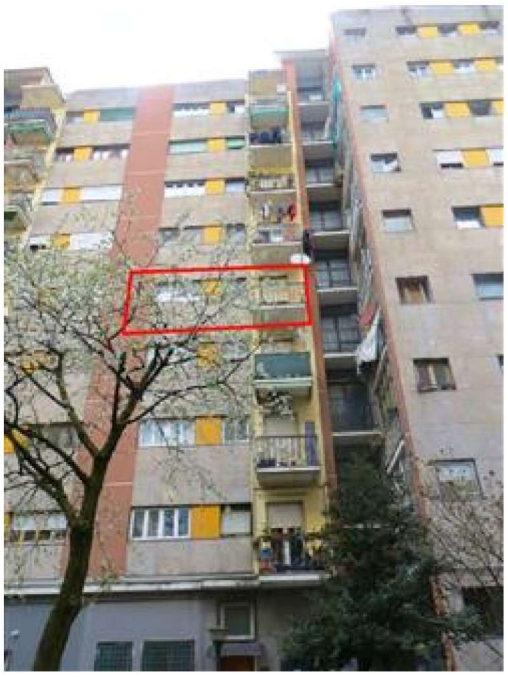
L'intero edificio sviluppa 10 piani, di cui 9 fuori terra e uno interrato. Immobile costruito tra il 1961 ed il 1963.



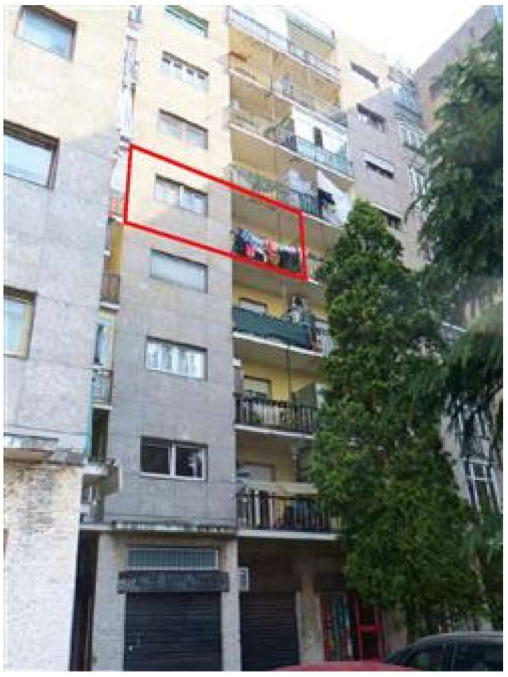
L'accesso al complesso da Via Ovidio



Il viale interno al complesso



L'affaccio interno (Sud-Est)



L'affaccio esterno (Nord-Ovest)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L’immobile è ubicato in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale. Il contesto limitrofo, separato fisicamente dal tracciato della tangenziale, presenta un tessuto di tipo misto con fabbricati a destinazione artigianale e commerciale. I principali centri urbani di riferimento sono Sesto San Giovanni (5 km), Monza (7 km) e Milano - zona Loreto (10 km). L'area è interessata da un flusso veicolare sostenuto, con particolare incidenza sull'adiacente Corso Roma e sulla vicina arteria tangenziale; il circondario del condominio dispone comunque di una discreta dotazione di parcheggi pubblici su strada. La zona risulta servita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Via Publio Ovidio



Corso Roma



Il complesso immobiliare visto dalla tangenziale

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media
scuola per l'infanzia	al di sopra della media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	al di sotto della media
farmacie	buono
negozi al dettaglio	al di sopra della media
supermercato	al di sopra della media
piscina	al di sopra della media
centro sportivo	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 250 m (linea 701 Sesto Rondò M1 - Cologno Sud M2)	nella media
metropolitana distante 850 m (Cologno Nord M2)	nella media
ferrovia distante 7 km (stazione di Sesto San Giovanni)	al di sopra della media
superstrada distante 7 km (SS 36 Milano - Lecco)	buono
tangenziale distante 1 km (A51 Tangenziale Est)	buono
tangenziale distante 4 km (A52 Tangenziale Nord)	buono
autostrada distante 7 km (A4 Torino - Milano - Trieste)	ottimo
aeroporto distante 13 km (Linate), 38 km (Orio) e 56 km (Malpensa)	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	al di sopra della media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un contesto condominiale edificato nei primi anni '60, costituito da più corpi di fabbrica organizzati in Supercondominio attorno a una corte comune. L'appartamento è ubicato al piano quarto della scala "M" (indicata in visura come "scala 10") del fabbricato individuato nell'atto di provenienza con la lettera "E", ed è servito da un vano scala comune dotato di ascensore.

L'attuale configurazione planimetrica prevede un ingresso/disimpegno che si apre direttamente sul soggiorno (posto a destra rispetto all'entrata) e sul cucinotto (a sinistra) privo di porta d'ingresso e, pertanto, direttamente comunicante col disimpegno ed il soggiorno. Lo sviluppo a "L" del corridoio conduce alla zona notte, composta da due camere da letto matrimoniali e un servizio igienico. L'alloggio gode di una doppia esposizione contrapposta con due balconi: uno prospiciente la corte interna (orientamento Sud-Est) e l'altro verso la tangenziale (orientamento Nord-Ovest).

Al momento del sopralluogo, il bene si presentava in condizioni manutentive discrete, esito di pregressi interventi di rifacimento delle finiture (pavimentazioni, rivestimenti, sanitari, porte interne e finestre, con l'esclusione delle portefinestre) che, per tipologia e stato di conservazione, risultano successivi all'epoca di costruzione dell'edificio. Si segnala, tuttavia, il distacco di alcune porzioni del rivestimento ceramico di facciata in corrispondenza di entrambi i balconi.

Sotto il profilo impiantistico, l'unità è risultata apparentemente funzionante. I servizi di riscaldamento e acqua calda sanitaria sono di tipo centralizzato, alimentati da teleriscaldamento; i radiatori sono dotati di valvole termostatiche e ripartitori elettronici per la contabilizzazione individuale dei consumi. Per quanto concerne gli impianti elettrico, idrico-sanitario e del gas, in assenza di dichiarazioni di conformità o asseverazioni recenti, essi devono considerarsi non certificati. Si raccomanda, pertanto, di sottoporre tutte le reti al vaglio di tecnici abilitati per la verifica dei requisiti di sicurezza prima della messa in esercizio.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre a battente con telaio in pvc e vetrocamera	al di sopra della media
infissi esterni: portefinestre a battente con telaio in alluminio con vetrocamera	nella media
protezioni infissi esterni: avvolgibili in materiale plastico	mediocre
infissi interni: porte a battente in legno tamburato	nella media
pavimentazione interna: piastrelle di ceramica	nella media
rivestimento interno: posto in bagno e nel cucinotto realizzato con piastrelle in ceramica	nella media
pareti esterne: muri perimetrali in laterocemento senza coibentazione	nella media
rivestimento esterno: finitura in gres, in lastre di cemento decorativo e in intonaco plastico	al di sotto della media
pavimentazione esterna: camminamenti comuni in asfalto	nella media
scale condominiali: interne a rampe contrapposte, con struttura in laterocemento, rivestimento in marmo e corrimano metallici	al di sotto della media

Degli Impianti:

ascensore: a fune	al di sotto della media
citofonico: audio con predisposizione video	nella media
condizionamento: pompa di calore elettrica monosplit; impianto da revisionare	

elettrico: sottotraccia con di 220V; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare

gas: alimentazione a metano; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare

idrico: sottotraccia con alimentazione da autoclave condominiale; impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare

termico: impianto centralizzato, alimentato da centrale termica condominiale allacciata al teleriscaldamento e diffusione a mezzo di termosifoni in ghisa (dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori per la ripartizione dei consumi per singola utenza)

Delle Strutture:

balconi: solette in laterocemento, pavimentazioni in gres e parapetti metallici al di sotto della media

CLASSE ENERGETICA:

D

[142 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1508100087024 registrata in data 04/06/2024

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 (5,6 mq netti)	6,20	x	100 %	=	6,20
Soggiorno (14,1 mq netti)	17,10	x	100 %	=	17,10
Cucinotto (8,8 mq netti)	10,70	x	100 %	=	10,70
Balcone Sud-Est	2,40	x	30 %	=	0,72
Camera Nord-Ovest (14,8 mq netti)	16,50	x	100 %	=	16,50
Balcone Nord-Ovest	4,70	x	30 %	=	1,41
Camera Sud-Est (14,9 mq netti)	16,80	x	100 %	=	16,80
Bagno (4,8 mq netti)	5,90	x	100 %	=	5,90
arrotondamento	-0,33	x	100 %	=	-0,33
Totale:	**79,97**				**75,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/07/2025

Fonte di informazione: rep 7671 notaio Romano

Descrizione: appartamento al piano quarto, distinto con il numero interno 119, composto di tre locali oltre cucina, servizio, antibagno, disimpegno, due balconi e vano cantina

Indirizzo: Via Ovidio n. 14, fabbricato E, scala E, piano 4

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/02/2025

Fonte di informazione: rep 1227 notaio De Napoli

Descrizione: appartamento al piano quarto, distinto con il numero interno 119, composto di tre locali oltre cucina, servizio, antibagno, disimpegno, due balconi e vano cantina

Indirizzo: Via Ovidio n. 14, fabbricato E, scala B, piano 5

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.842,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: rep 2479 notaio Vallone

Descrizione: appartamento sito al piano quarto composto da tre locali, una cucina, un bagno e due balconi

Indirizzo: Via Ovidio n. 14, fabbricato E, scala 3, piano 4

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.823,53 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata condotta un'indagine di mercato avente per oggetto unità immobiliari di superficie analoga ubicate in contesti condominiali siti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, riuscendo ad individuare tre compravendite tutte riguardanti appartamenti siti nella stessa palazzina del bene in oggetto.

Le consistenze immobiliari dei comparativi sono state assunte sulla base dei dati riportati nelle visure catastali. I prezzi dichiarati nei rogiti notarili sono stati attualizzati sulla base dell'andamento del mercato immobiliare locale, rilevato attraverso i principali portali di settore (Immobiliare, Idealista, Wikicasa e RealAdvisor), dai quali si estrae un incremento medio annuo pari al +7,1% con riferimento al periodo intercorrente tra il mese di febbraio 2025 (data del rogito più risalente) e la data attuale.

Le differenze dimensionali tra i beni comparati sono state invece omogeneizzate sulla base del prezzo unitario inferiore.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	140.000,00	140.000,00	155.000,00
Consistenza	75,00	80,00	76,00	85,00
Data [mesi]	0	11,00	15,00	11,00
Prezzo unitario	-	1.750,00	1.842,11	1.823,53

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,59	828,33	828,33	917,08
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.750,00	1.750,00	1.750,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		140.000,00	140.000,00	155.000,00
Data [mesi]		9.111,67	12.425,00	10.087,92
Prezzo unitario		-8.750,00	-1.750,00	-17.500,00
Prezzo corretto		**140.361,67**	**150.675,00**	**147.587,92**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **146.208,19**

Divergenza: 6,84% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,00 x 1.949,44 = **146.208,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 146.208,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 146.208,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato adottato il metodo di stima comparativo, basato sull'analisi delle compravendite di immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nel medesimo contesto urbano. La superficie commerciale è stata determinata secondo le *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* dell'Agenzia del Territorio, applicando alle superfici lorde i coefficienti mercantili ivi previsti. Nella descrizione dei singoli ambienti è stata comunque riportata la relativa superficie netta.

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

Milano 2, ufficio tecnico di Cologno Monzese, ed inoltre: rogiti notarili e siti web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	75,00	0,00	146.208,00	146.208,00
				146.208,00 €	**146.208,00 €**

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: **€. 141.708,00**

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: **€. 708,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 141.000,00**

data 25/05/2026

il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI