



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

EREDITA' GIACENTE

786/2022

DE CUJUS

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CAMILLA FILAURO

CUSTODE:

AVV.TO CARLO TRANCOSSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Graziano Derio Brioschi

CF:BRSGZN68E05F704R

con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2

telefono: 3493562847

email: graziano@studiobrioschi.com

PEC: grazianoderio.brioschi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - EREDITA' GIACENTE

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SEVESO VIA BRENNERO 33, della superficie commerciale di **108,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terzo in edificio di civile abitazione di tipo popolare, composto da disimpegno di ingresso, locale soggiorno, 3 vani, disimpegno notte, locale bagno, oltre a due balconi e vano cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 285 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 70 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Brennero, 33, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario. Dell'appartamento: prospetto su area comune, prospetto su area comune, altra u.i.u. proprietà di terzi, vano scala comune, prospetto su area comune. Della cantina: enti comuni, terrapieno verso cortile comune, altra u.i.u., enti comuni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.303,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.000,00
Data di conclusione della relazione:	29/06/2026

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

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:	€. 1.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 09/06/1989), con atto stipulato il 09/06/1989 a firma di denuncia di successione, trascritto il 19/03/1991 a Milano 2 ai nn. 24624/19070.

Non si rileva trascrizione di accettazione di eredità

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/06/1979 fino al 09/06/1989), con atto stipulato il 21/06/1979 a firma di notaio Michele Palermo Patera ai nn. rep. 131051 di repertorio, trascritto il 14/07/1979 a Milano 2 ai nn. 39705/32686

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a

disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate perché non messe a disposizione da parte del comune

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 35/1958, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa di abitazione uso popolare, presentata il 13/02/1958 con il n. 1116 prot. di protocollo, rilasciata il 04/03/1958 con il n. 35/1958 di protocollo, agibilità del 11/10/2025 con il n. 35/58 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione delle partizioni interne consistenti nell'aver spostato la porta di accesso alla camera da letto fronte ovest dal disimpegno notte al disimpegno di ingresso e la presenza di scatolari impiantistici (o pilastri) nell'angolo del soggiorno parete sud e nel disimpegno notte

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA ad opere eseguite (SCIA se interventi strutturali), oltre a certificato di idoneità statica

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): €2.000,00
- Certificazione di idoneità statica (a partire): €1.000,00
- Sanzione (a partire): €1.032,00
- Diritti segreteria (a partire): €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Regolarizzazione delle difformità mediante pratica edilizia in sanatoria, in corso.



Planimetria appartamento - fuori scala (in rosso le costruzioni, in giallo le demolizioni)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione delle partizioni interne consistenti nell'aver spostato la porta di accesso alla camera da letto fronte ovest dal disimpegno notte al disimpegno di ingresso e la presenza di scatolari impiantistici (o pilastri) nell'angolo del soggiorno parete sud e nel disimpegno notte

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia sarà necessario presentare aggiornamento catastale con procedura DOCFA. Con aggiornamento catastale si dovrà provvedere a frazionare dall'appartamento la rappresentazione della cantina su scheda catastale distinta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): €.500,00
- Diritti catastali - € 70,00 Cadauna unità immobiliare (diritti in vigore alla data della presente relazione): €.140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Regolarizzazione delle difformità in corso.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SEVESO VIA BRENNERO 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SEVESO VIA BRENNERO 33, della superficie commerciale di **108,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terzo in edificio di civile abitazione di tipo popolare, composto da disimpegno di ingresso, locale soggiorno, 3 vani, disimpegno notte, locale bagno, oltre a due balconi e vano cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 285 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 70 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Brennero, 33, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario. Dell'appartamento: prospetto su area comune, prospetto su area comune, altra u.i.u. proprietà di terzi, vano scala comune, prospetto su area comune. Della cantina: enti comuni, terrapieno verso cortile comune, altra u.i.u., enti comuni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.



Vista edificio da cortile interno



Vista edificio da Via Brennero fronte nord est



Vista edificio da Via Brennero fronte sud est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea



Vista aerea



Estratto mappa catastale (fuori scala)

COLLEGAMENTI

superstrada distante S.S. 35 a circa 3 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante Stazione F.S. Seveso circa 2 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è un appartamento posto al piano terzo in edificio di civile abitazione, di tipo popolare, composto da disimpegno di ingresso, locale soggiorno, 3 vani, disimpegno notte, locale bagno, oltre a due balconi e vano cantina al piano seminterrato.

Lo stato di conservazione delle parti comuni sono scarse, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria, il complesso condominiale è composto da due fabbricati ad uso residenziale, uno posto fronte strada (ove si trova l'appartamento stimato), ed uno sul retro dell'area condominiale, oltre a corpo boxes/ripostigli sul perimetro sud del complesso.

L'appartamento risulta essere posto al piano terzo del fabbricato fronte strada, l'edificio non è dotato di ascensore.

Dal vano scala, per mezzo di porta di accesso, si entra nel disimpegno di ingresso, dove alla destra è posizionato il locale soggiorno, ed alla sinistra una camera da letto; frontalmente alla porta di accesso, è posto il disimpegno notte, dove si affacciano alla destra ed alla sinistra le camere da letto, mentre frontalmente il locale bagno.

Dal locale soggiorno si accede al locale cottura; sia il locale cottura che il locale soggiorno si affacciano su piccolo balcone, la camera da letto posta alla sinistra del disimpegno di ingresso, si affaccia su altro piccolo balcone.

Facendo riferimento alle planimetrie depositate presso lo sportello SUE del comune di Seveso ed alla planimetria catastale, si sono rilevate delle difformità interne consistenti in un diverso posizionamento della porta di accesso alla camera posta alla sinistra del disimpegno di ingresso.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è molto scarso, alla data del sopralluogo le utenze erano disattivate pertanto non si è potuto constatare il funzionamento degli impianti che comunque sono fuori norma, l'appartamento non dispone di impianto di riscaldamento, il proprietario attuale (deceduto), provvedeva al riscaldamento con stufa; per le normative vigenti non è possibile riscaldare le unità immobiliari mediante stufe, sarà necessario pertanto installare impianto di riscaldamento autonomo, a gas metano o elettrico in funzione delle specifiche tecniche ed indicazioni che forniranno gli installatori (incaricati dall'aggiudicatario e a sue spese), dopo che gli stessi avranno svolto tutte le verifiche del contesto in cui è inserito l'appartamento per la fattibilità dell'intervento. Le finiture sono di tipo comune probabilmente oggetto di una manutenzione negli anni 70, pavimentazioni in graniglia di marmo per la maggior parte della superficie dell'appartamento, e per la restante superficie di tipo ceramico, rivestimenti ove esistenti di tipo ceramico, porte interne in legno di abete verniciato, alcune cieche altre con specchiatura a vetri, **l'appartamento necessita di un radicale intervento di manutenzione straordinaria sia per gli impianti che per le finiture.** Durante il sopralluogo, si sono constatate delle consistenti infiltrazioni provenienti dal sovrastante tetto e con conseguente principio di distacco degli intonaci.



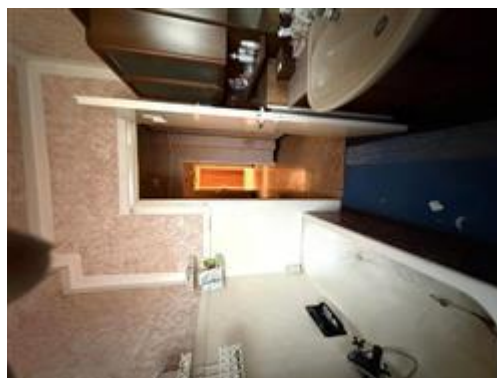
Soggiorno



Camera



Camera



Bagno



Disimpegno

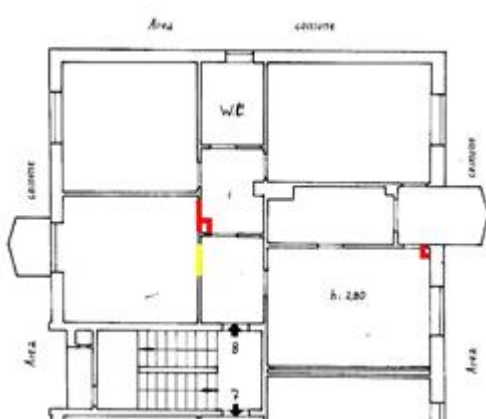
Locale cottura

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*

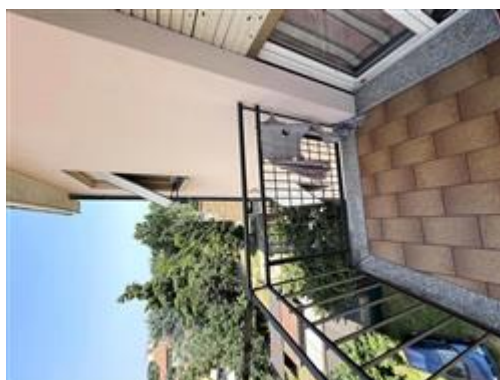
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenza (lorda)	106,00	x	100 %	=	106,00
Balconi (lorda)	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	113,00				108,10



Planimetria appartamento (fuori scala) in rosso le costruzioni, in giallo le demolizioni



Balcone fronte est



Balcone fronte ovest

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: 19/07/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 399/2022

Descrizione: Appartamento di 108,18 mq al piano primo senza ascensore, quattro locali, servizi e due balconi con vano ad uso cantina posto al piano seminterrato. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI O AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITA' GIUDIZIARIA, LA VISIONE DEGLI IMMOBILI E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI. , 1

Indirizzo: Via Brennero, 33 Seveso, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 109.895,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 93.412,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/02/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1487/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 108,75, secondo piano, tre camere da letto, soggiorno, cucina, bagno/disimpegno, due balconi e cantina., 1

Indirizzo: Via Brennero, 33 Seveso, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 62.893,13 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 47.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 14.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/09/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 630/2021

Descrizione: appartamento di mq. 42,13, p. 3°, unico locale con bagno e balcone., 1

Indirizzo: Via G. Rossini, 10 Seveso, MB

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 68.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 219.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/06/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 726/2017

Descrizione: Appartamento (1000/1000) in Seveso, via Rossini, 13, della superficie commerciale di 96,00 mq, bilocale ubicato al piano primo, composto da ampio locale diviso in due zone, una adibita ad ingresso-pranzo-cucina l'altra a soggiorno ove è presente anche un camino; seguono un disimpegno che conduce al bagno, ad una grande camera da letto con balconcino e ad un piccolo locale ad uso ripostiglio/lavanderia, 1

Indirizzo: via Rossini n. 13 Seveso, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 62.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 298.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/10/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 806/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 100,50, piano secondo, trilocale, ingresso, disimpegno, due camere da letto, cucina, corridoio, bagno e soggiorno., 2

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini, 13 Seveso, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 85.824,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 298.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/05/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 806/2015

Descrizione: Nuda proprietà appartamento di mq. 39, piano primo, bilocale, ingresso, zona giorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e locale tecnico con caldaia., 3

Indirizzo: Via Gioacchino Rossini, 13 Seveso, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 27.968,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 298.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/10/2025
Fonte di informazione: Abitare Domus Meda
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Meredo, 34
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 99.000,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/10/2025
Fonte di informazione: Tempocasa Seveso
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Vincenzo Bellini, 4
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo: 165.000,00 pari a 1.434,78 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/10/2025
Fonte di informazione: Il Progetto Servizi Immobiliari Seveso
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Brennero, 31
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/10/2025
Fonte di informazione: Studio Ca' Bella Consulenze Immobiliari Cesano Maderno
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Confalonieri, 70
Superfici principali e secondarie: 107
Superfici accessorie:
Prezzo: 170.000,00 pari a 1.588,79 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/10/2025

Fonte di informazione: Cesano Home SRL di Donvito & Gadda Cesano Maderno

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Zona Altopiano Baruccana

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.071,43 a massimo €/mq. 1.650,00 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 750,00 a massimo €/mq. 1.500,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, visto il contesto, le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'appartamento oggetto di stima, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 750,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	108,10	x	750,00	=	81.075,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 81.075,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 81.075,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sportello SUE comune di Seveso, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listino OMI Agenzia delle Entrate - Listino CAAM C.C.I.A.A. Monza e Brianza

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	108,10	0,00	81.075,00	81.075,00
				81.075,00 €	81.075,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.772,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.303,00
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:	€. 303,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.000,00

data 29/06/2026

il tecnico incaricato
Graziano Derio Brioschi