TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

489/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Dott. Salvatore Leggiero

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Davide Brambilla

CF:BRMDVD67R19F704E
con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto n°48
telefono: 039327156
email: db@architetturaedesign.ocm
PEC: davide.brambilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 489/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONZA viale Cesare Battisti 38, della superficie commerciale di **112,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di unità residenziale sita nel Comune di Monza in Viale Cesare Battisti al civico 38.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo di un edificio articolato in cinque piani fuori terra oltre a un piano interrato, con affaccio sul cortile interno.

L'accesso pedonale condominiale avviene dal cancello prospicente viale Cesare Battisti.

Il contesto circostante è caratterizzato da edifici residenziali.

L'appartamento presenta due accessi, uno posto in corrispondenza del vano scala condominiale e un accesso secondario in corrispondenza del disimpegno comune e raggiungibile mediante vano scala comune dotato di ascensore.

L'unità immobiliare in esame si compone di disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio e un servizio igienico dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno e doccia.

Sono presenti due balconi; uno in corrispondenza della cucina e uno accessibile da entrambe le camere da letto.

L'altezza utile interna è di 298 cm.

I portoncini di ingresso sono di tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti sono in legno con vetrocamera, dotati di avvolgibili esterni in legno automatizzati, la portafinestra del locale cucina è dotata di inferriate antintrusione.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica nei locali disimpegno, cucina e servizio igienico, in parquet nella zona notte e in laminato nel locale soggiorno e ripostiglio. Le pareti dei locali sono intonacate a civile ad esclusione del servizio igienico rivestito parzialmente in piastrelle di ceramica, così come le pareti della cucina.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale sottotraccia, così come l'impianto idrico-sanitario, dotato di boiler posizionato nel locale bagno.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, con diffusori in ghisa verniciati di colore bianco e dotati di contabilizzatori.

Il soggiorno, accessibile anche dall'ingresso secondario, risulta attualmente oggetto di lavori di manutenzione ordinaria.

Lo stato complessivo dell'immobile presenta condizioni manutentive buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 298.Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 257 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 852,15 Euro, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: nord: vano scala comune; est: cortile comune; sud:cortile comune; ovest:altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

A.1 **cantina**.
Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 257 sub. 25 (catasto fabbricati), partita 7747, categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: VIALE CESARE BATTISTI 38, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: nord: disimpegno comune, est: altra u.i.u., ovest: altra u.i.u., sud: intercapedine comune

B **box singolo** a MONZA viale Cesare Battisti 38, della superficie commerciale di **17,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Si tratta di box ubicato in corrispondenza del corsello condominiale scoperto accessibile da Viale Cesare Battisti a mezzo di rampa carrabile.

L'unità presenta porta basculante in metallo verniciata color bordeaux con apertura motorizzata.Internamente è presente l'impianto elettrico a vista.

La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate a civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1.Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 259 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 124,36 Euro, indirizzo catastale: viale Cesare Battisti 38, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**130,18 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**9,60 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 481.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 481.500,00**
Data di conclusione della relazione:	**20/04/2026**

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/10/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Monza ai nn. 10262/2025 di repertorio, trascritta il 12/11/2025 a Milano 2 ai nn. 161448/110661, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale dell'ufficiale giudiziario di Monza

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:	**€. 3.624,77**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 9.144,06**
Millesimi condominiali:	**28,6170**

Ulteriori avvertenze:

Alla data odierna le spese straordinarie deliberate sono quelle relative alla sistemazione degli ascensori. Tali lavori, approvati nel dicembre 2023 , ad oggi non sono stati eseguiti nè sono state emesse le relative rate. Non sono stati recepiti aggiornamenti a seguito dell'assemblea tenutasi il giorno 9/04/2026.

LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all’incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui di seguito:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l’effettivo lotto edificato e le relative distanze dai confini e dalle costruzioni circostanti. Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanza tossiche e/o nocive e di eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.
Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti né gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M.M22.01.2008 numero 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.
Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.
Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.
Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.
Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.
INOLTRE:
Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato).
Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcune responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.
Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.
Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine sono di ragione condominiale ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti.
Con riferimento ai terreni: Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanza tossiche e/o nocive o di eventuale contaminazione dei suoli.
Non sono state eseguite indagini relative alla presenza sui terreni di materiali contenenti amianto.
Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.
Non sono state eseguite azioni di riconfinamento delle particelle per verificarne la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 18/02/2020), registrato il 18/02/2020 a Monza ai nn. 30424/88888/20, trascritto il 24/02/2020 a Milano 2 ai nn. 22923/13598.
Risulta trascritta l'accettazione dell'eredità di [redacted] in favore di [redacted] presso l'Ufficio del Territorio (Servizio Pubblicità Immobiliare) di Milano 2 in data 6 luglio 2021 ai nn.99195/67488 su bene diverso da quelli oggetto di pignoramento in forza di atto in data 2 luglio 2021 rep. n.65087/8855 del Notaio Sedita di Monza, debitamente registrato.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/1973 fino al 31/07/2018), con atto stipulato il 13/12/1973 a firma di dott. Renato Tabucchi ai nn. 50231 di repertorio, trascritto il 11/01/1974 a Milano 2 ai nn. 3240/2911

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine della legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.
Al capitolo 8 si riportano le difformità edilizio-urbanistiche rilevate comparando lo stato attuale dei luoghi rispetto all'elaborato grafico autorizzativo sopra indicato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE **N. 250/1964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di Fabbricati ad uso abitazione e uffici, rilasciata il 28/07/1964 con il n. 250 di protocollo, agibilità del 20/07/1966 con il n. 426/63 di protocollo

Domanda di Concessione in sanatoria **N. 7177**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica alle parti comuni , presentata il 02/09/1988 con il n. 3953 di protocollo, rilasciata il 26/06/1996 con il n. 7177 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a parti comuni condominiali

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.
Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione di eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela di vincoli territoriali involgenti il bene immobile.
Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli Uffici preposti al tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto- grafici di dettaglio.
Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.
Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al capitolo 9 – "Valutazione complessiva del lotto".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano lievi divergenze distributive dei tavolati nella

zona servizio igienico/camera. Il locale soggiorno risulta inoltre separato rispetto al disimpegno. Rispetto alla pratica edilizia originaria si rileva inoltre che i locali "atrio" e "soggiorno" costituiscano un unico ambiente.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria Cila/Scia.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista per redazione di pratica edilizia in sanatoria (esclusi oneri, accessori di legge, sanzioni e anticipazioni).): €.2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale attualmente in atti riporta la zona giorno suddivisa in due ambienti distinti oltre a lievi divergenze distributive dei tavolati nella zona servizio igienico/camera.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di aggiornamento della scheda catastale con procedura DOCFA.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista per redazione aggiornamento catastale (esclusi oneri e accessori di legge, sanzioni e anticipazioni): €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIALE CESARE BATTISTI 38

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA viale Cesare Battisti 38, della superficie commerciale di **112,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di unità residenziale sita nel Comune di Monza in Viale Cesare Battisti al civico 38.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo di un edificio articolato in cinque piani fuori terra oltre a un piano interrato, con affaccio sul cortile interno.

L'accesso pedonale condominiale avviene dal cancello prospicente viale Cesare Battisti.

Il contesto circostante è caratterizzato da edifici residenziali.

L'appartamento presenta due accessi, uno posto in corrispondenza del vano scala condominiale e un accesso secondario in corrispondenza del disimpegno comune e raggiungibile mediante vano scala comune dotato di ascensore.

L'unità immobiliare in esame si compone di disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio e un servizio igienico dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno e doccia.

Sono presenti due balconi; uno in corrispondenza della cucina e uno accessibile da entrambe le camere da letto.

L'altezza utile interna è di 298 cm.

I portoncini di ingresso sono di tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti sono in legno con vetrocamera, dotati di avvolgibili esterni in legno automatizzati, la portafinestra del locale cucina è dotata di inferriate antintrusione.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica nei locali disimpegno, cucina e servizio igienico, in parquet nella zona notte e in laminato nel locale soggiorno e ripostiglio. Le pareti dei locali sono intonacate a civile ad esclusione del servizio igienico rivestito parzialmente in piastrelle di ceramica, così come le pareti della cucina.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale sottotraccia, così come l'impianto idrico-sanitario, dotato di boiler posizionato nel locale bagno.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, con diffusori in ghisa verniciati di colore bianco e dotati di contabilizzatori.

Il soggiorno, accessibile anche dall'ingresso secondario, risulta attualmente oggetto di lavori di manutenzione ordinaria.

Lo stato complessivo dell'immobile presenta condizioni manutentive buone.

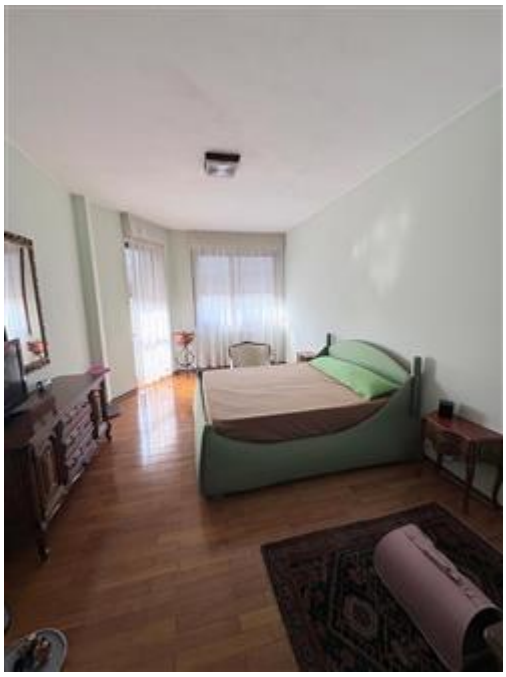
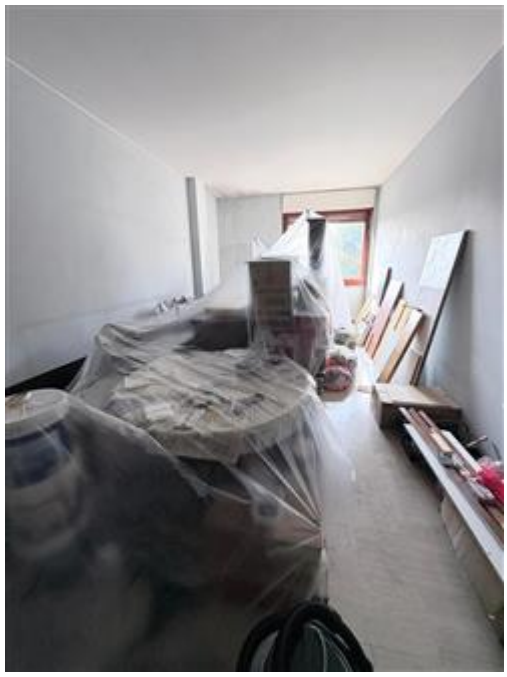
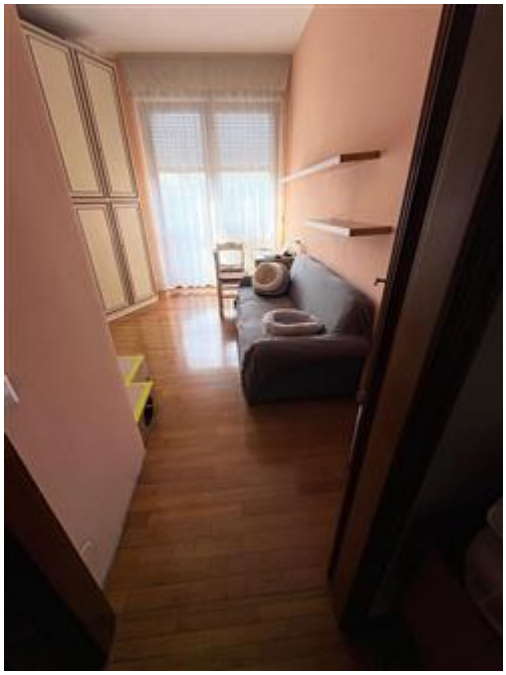
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 298.Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 257 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 852,15 Euro, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: nord: vano scala comune; est: cortile comune; sud:cortile comune; ovest:altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.






DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus — eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

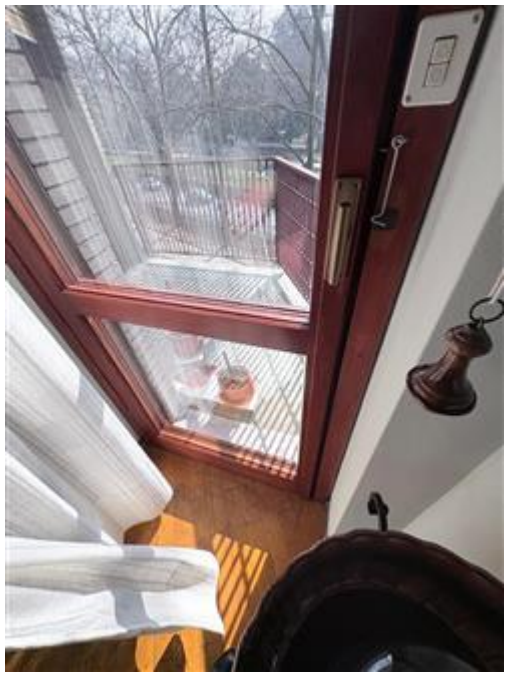
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno — buono
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato — buono
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — buono
pavimentazione interna: realizzata in parquet — buono
pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in ceramica — buono
plafoni: realizzati in intonaco e tinteggiatura — buono
protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in legno — al di sopra della media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia — al di sopra della media
idrico: con alimentazione in boiler installato nel locale servizio igienico — al di sopra della media
termico: centralizzato i diffusori sono in radiatori in ghisa — al di sopra della media
gas: — al di sopra della media







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
soggiorno	30,00	x	115 %	=	34,50
ripostiglio	2,30	x	130 %	=	2,99
cucina	9,60	x	123 %	=	11,81
servizio igienico	4,50	x	145 %	=	6,53
camera	13,50	x	126 %	=	17,01
camera	20,90	x	117 %	=	24,45
disimpegno	12,10	x	112 %	=	13,55
balcone	2,80	x	33 %	=	0,92
balcone	3,70	x	33 %	=	1,22
Totale:	**99,40**				**112,98**

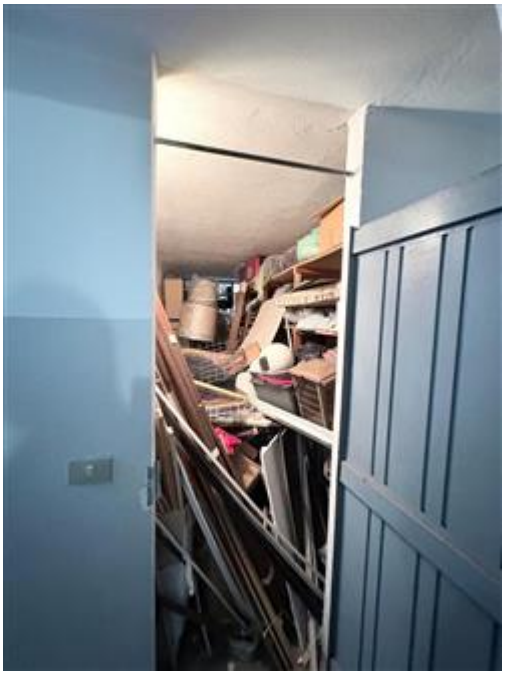
ACCESSORI:

cantina.
Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 257 sub. 25 (catasto fabbricati), partita 7747, categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: VIALE CESARE BATTISTI 38, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: disimpegno comune, est: altra u.i.u., ovest: altra u.i.u., sud: intercapedine comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	9,60	x	100 %	=	9,60
Totale:	**9,60**				**9,60**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore appartamento= 450.000,00 euro

Valore locale accessorio= 5.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **455.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 455.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 455.000,00**

BENI IN MONZA VIALE CESARE BATTISTI 38

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MONZA viale Cesare Battisti 38, della superficie commerciale di **17,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Si tratta di box ubicato in corrispondenza del corsello condominiale scoperto accessibile da Viale Cesare Battisti a mezzo di rampa carrabile.

L'unità presenta porta basculante in metallo verniciata color bordeaux con apertura motorizzata.Internamente è presente l'impianto elettrico a vista.

La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate a civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1.Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 259 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 124,36 Euro, indirizzo catastale: viale Cesare Battisti 38, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1964.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus — eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante realizzato in metallo , gli accessori presenti sono: motorizzata — al di sopra della media

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
box	17,20	x	100 %	=	17,20
Totale:	**17,20**				**17,20**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Box=30.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

criterio sintetico-comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Monza

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,98	9,60	455.000,00	455.000,00
B	box singolo	17,20	0,00	30.000,00	30.000,00
				485.000,00 €	**485.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 481.500,00**

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: **€. 481.500,00**

data 20/04/2026

il tecnico incaricato
Arch. Davide Brambilla