TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

533/2025

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:

Architetto 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 533/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ufficio a DESIO via Giuseppe Garibaldi 271, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in esame consiste in locale ad uso ufficio o studio professionale posto al piano primo di un complesso immobiliare costituito da quattro edifici con una ampia corte comune esterna accessibile al pubblico dalla via Giuseppe Garibaldi in corrispondenza del civico 271.

L'ufficio ha un duplice accesso pedonale, mediante la scala esterna scoperta posta nel cortile comune centrale e percorrendo il portico comune al piano primo oppure tramite il vano scala interno in corrispondenza dell'ingresso delle abitazioni soprastanti al civico 273.

L'unità è composta da un ampio locale open space attualmente suddiviso in ingresso e disimpegno, tre locali distinti ad uso ufficio, antibagno con servizio igienico dotato di lavabo e wc e un vano ripostiglio.

L'immobile presenta finiture standard con pavimento in piastrelle di ceramica di colore grigio, le pareti verticali sono interamente intonacate e tinteggiate di colore bianco ad eccezione del servizio igienico che presenta parziale rivestimento verticale in piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera di colore rosso mentre le porte interne sono in legno tamburato/pvc in parte verniciate di colore bianco.

La porta di accesso all'u.i. dal porticato comune al piano primo è in alluminio e vetro verniciata di colore rosso con serratura blindata, mentre la porta d'ingresso dal vano scala interno è del tipo blindata con tripla serratura.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento è autonomo con alimentazione mediante caldaia posta nel locale antibagno e diffusori in ghisa verniciati di colore bianco, entrambi attualmente non funzionanti.

Nel complesso si può ritenere che l'unità immobiliare in esame abbia un sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 31 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 981,27 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi 271, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: altra u.i. di proprietà di Terzi e passaggio coperto comune, a est: affaccio su cortile comune, a sud: altra u.i. di proprietà di Terzi e vano scala comune, a ovest: passaggio coperto comune.
  Si specifica che l'u.i. in esame risulta accessibile dal cortile esterno comune o mediante vano

scala interno con accesso identificato nel civico numero 273.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

A.1 **box singolo**, composto da un unico vano.
Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 31 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 57,74 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi 271, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: altre u.i. di proprietà di Terzi, a est: altra u.i.u. di proprietà di Terzi e corsello comune, a sud: corsello comune, locali comuni e altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**80,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**13,80 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 121.900,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 121.900,00**
Data di conclusione della relazione:	**20/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che nell'atto in data 17 marzo 1989, in autentica notaio Giuseppe Serpi di Milano, repertorio n. 28410, trascritto a Milano 2 in data 6 aprile 1989 ai nn. 29041/21448, risultano patti speciali, clausole, convenzioni e servitù ivi individuati e che il regolamento di condominio relativo all'intero complesso immobiliare risulta allegato sotto "G" ad atto del notaio Giuseppe Serpi di Milano in data 24 marzo 1988 repertorio n. 27708/2890.

Si osserva che non risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il certificato relativo alla presentazione presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate della dichiarazione di successione di *** DATO OSCURATO *** .

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, trascritta il 08/01/2026 a Milano 2 ai nn. 913/507, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza.
Pignoramento riguardante la quota di comproprietà di 1/3 (un terzo) ciascuno e così sulla intera piena proprietà del compendio immobiliare in oggetto.

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:	**€. 1.300,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 5.763,07**
Millesimi condominiali:	**16,42**

Ulteriori avvertenze:

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 1/3 ciascuno, in forza di accettazione eredità del de cuius *** DATO OSCURATO *** con beneficio di inventario (dal 23/02/2022), con atto stipulato il 26/04/2022 a firma di Dott. Luigi Roncoroni ai nn. 165467/33818 di repertorio, trascritto il 28/04/2022 a Milano 2 ai nn. 59051/39881.
Al N.C.E.U. gli immobili oggetto di pignoramento risultano attualmente intestati per la quota di piena proprietà 1/1 a *** DATO OSCURATO *** . Non risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il certificato relativo alla presentazione presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate della dichiarazione di successione di *** DATO OSCURATO *** .

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2005 fino al 23/02/2022), con atto stipulato il 01/06/2005 a firma di Dott. Luigi Roncoroni ai nn. 134201/18601 di repertorio, trascritto il 14/06/2005 a Milano 2 ai nn. 86789/44377

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla 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 dei 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:

Concessione edilizia **N. 4662/91/668**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione di fabbricati, presentata il 12/03/1984 con il n. 4662 di protocollo, rilasciata il 11/06/1984 con il n. 4662/91/668 di protocollo

Concessione edilizia **N. 22569/483/2748**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato ad uso direzionale-commerciale-residenziale, presentata il 09/12/1983, rilasciata il 28/12/1984 con il n. 22569/483/2748 di protocollo, agibilità del 28/12/1987 con il n. 22970/4029 di protocollo

Concessione edilizia **N. 18848/321/2427**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di integrazione per ulteriore demolizione fabbricato, presentata il 10/10/1985 con il n. 18868 di protocollo, rilasciata il 20/11/1985 con il n. 18848/321/2427 di protocollo

Concessione edilizia **N. 18869/322/2428**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante essenziale al progetto assentito con C.E. 22569/483/2748 del 28.12.1984, presentata il 10/10/1985, rilasciata il 19/12/1985 con il n. 18869/322/2428 di protocollo

Concessione edilizia **N. 12056/242/2606**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al progetto assentito con C.E. 22569/483/2748 del 28.12.1984 e successiva variante n. 18869/322/2428 del 19.12.1985, presentata il 26/06/1985 con il n. 12056 di protocollo, rilasciata il 15/12/1986 con il n. 12056/242/2606 di protocollo

Concessione edilizia **N. 18586/364/3215**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione, presentata il 06/10/1987 con il n. 18586 di protocollo, rilasciata il 24/11/1987 con il n. 18586/364/3215 di protocollo

Concessione edilizia **N. 14264/312/2618**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al progetto assentito, presentata il 03/08/1987 con il n. 14264 di protocollo, rilasciata il 03/12/1987 con il n. 14264/312/2618 di protocollo

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

Si rilevano delle lievi discordanze nelle dimensioni dei serramenti esterni indicati nell'ultima p.e. autorizzativa C.E. 12056-242-2606 del 15.12.1986. Inoltre si rileva che i tavolati esistenti che suddividono il locale open space assentito sono stati eseguiti successivamente alla costruzione originaria senza titolo edilizio.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria SCIA per la regolarizzazione delle dimensioni dei serramenti e della diversa distribuzione interna dei locali
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

La scheda catastale attualmente reperibile all'Ufficio territoriale di Milano non riporta la suddivisione del locale mediante tavolati in cartongesso.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di aggiornamento della scheda catastale con procedura DOCFA successivamente alla conclusione del procedimento di sanatoria indicato al punto precedente
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): €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN DESIO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 271

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a DESIO via Giuseppe Garibaldi 271, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in esame consiste in locale ad uso ufficio o studio professionale posto al piano primo di un complesso immobiliare costituito da quattro edifici con una ampia corte comune esterna accessibile al pubblico dalla via Giuseppe Garibaldi in corrispondenza del civico 271.

L'ufficio ha un duplice accesso pedonale, mediante la scala esterna scoperta posta nel cortile comune centrale e percorrendo il portico comune al piano primo oppure tramite il vano scala interno in corrispondenza dell'ingresso delle abitazioni soprastanti al civico 273.

L'unità è composta da un ampio locale open space attualmente suddiviso in ingresso e disimpegno, tre locali distinti ad uso ufficio, antibagno con servizio igienico dotato di lavabo e wc e un vano ripostiglio.

L'immobile presenta finiture standard con pavimento in piastrelle di ceramica di colore grigio, le pareti verticali sono interamente intonacate e tinteggiate di colore bianco ad eccezione del servizio igienico che presenta parziale rivestimento verticale in piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera di colore rosso mentre le porte interne sono in legno tamburato/pvc in parte verniciate di colore bianco.

La porta di accesso all'u.i. dal porticato comune al piano primo è in alluminio e vetro verniciata di colore rosso con serratura blindata, mentre la porta d'ingresso dal vano scala interno è del tipo blindata con tripla serratura.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento è autonomo con alimentazione mediante caldaia posta nel locale antibagno e diffusori in ghisa verniciati di colore bianco, entrambi attualmente non funzionanti.

Nel complesso si può ritenere che l'unità immobiliare in esame abbia un sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 31 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 981,27 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi 271, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: altra u.i. di proprietà di Terzi e passaggio coperto comune, a est: affaccio su cortile comune, a sud: altra u.i. di proprietà di Terzi e vano scala comune, a ovest: passaggio coperto comune.
  Si specifica che l'u.i. in esame risulta accessibile dal cortile esterno comune o mediante vano scala interno con accesso identificato nel civico numero 273.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.










DESCRIZIONE DELLA ZONA

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







SERVIZI

supermercato	nella media
farmacie	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus distante 350 m	mediocre
superstrada distante 3 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio	al di sotto della media
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media
plafoni: realizzati in intonacatura e tinteggiatura di colore bianco	nella media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: serratura del tipo blindato — al di sotto della media

portone di ingresso: apertura a battente realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: tripla serratura blindata — al di sotto della media

rivestimento interno: posto in servizio igienico realizzato in piastrelle di ceramica — mediocre

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia. non funzionante

termico: autonomo con alimentazione in caldaia a condensazione i diffusori sono in radiatori in ghisa. non funzionante



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
locale ad uso ufficio	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	**80,00**				**80,00**

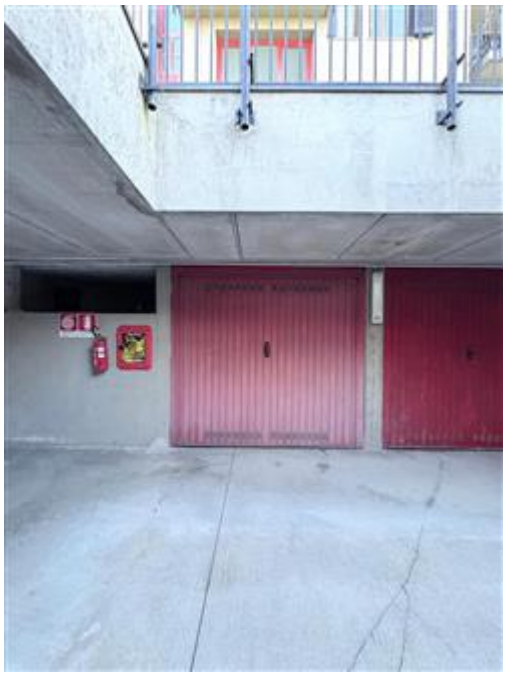
ACCESSORI:

box singolo, composto da un unico vano.
Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 31 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq,

rendita 57,74 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi 271, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altre u.i. di proprietà di Terzi, a est: altra u.i.u. di proprietà di Terzi e corsello comune, a sud: corsello comune, locali comuni e altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa singola	13,80	x	100 %	=	13,80
Totale:	**13,80**				**13,80**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore locale ad uso ufficio = 115.000,00 euro

Valore autorimessa = 10.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **125.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

procedimento sintetico-comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Desio, agenzie: Desio, osservatori del mercato immobiliare Desio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	80,00	13,80	125.000,00	125.000,00
				125.000,00 €	**125.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.900,00**

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: **€. 121.900,00**

data 20/04/2026

il tecnico incaricato
Architetto Davide Brambilla