



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa CALIARI GIULIA

CUSTODE:

Dott.ssa ABBIATI MARIA CRISTINA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. MANCUSO ANNA MARIA

CF:MNCNMR60C50M140X

con studio in MONZA (MB) via Bernini n. 13

telefono: 0395961852

email: architettomancuso@tiscali.it

PEC: anna.mancuso@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CORNATE D'ADDA Via Matteotti 42, della superficie commerciale di **92,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ad uso abitativo con sviluppo su due livelli, piano terra e primo, posto in contesto di tipica corte lombarda. L'unità risulta così composta: al piano terra da un locale lavanderia, un bagno privo di sanitari e un piccolo disimpegno dal cui corpo parte la scala interna secondaria che collega la parte al piano primo. Quest'ultimo, raggiungibile anche da una scala esterna posta in un atrio comune dal piano terra, è composto da un locale soggiorno/cottura dal cui spazio si accede alla scala secondaria interna che collega il piano terra, un piccolo disimpegno, due camere da letto ed un bagno finestrato. Completa la consistenza al piano un ampio balcone con copertura spiovente in tegole e soffitto con travi e perline in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di variante da circa cm. 270 a circa cm. 295 .Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 21 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 134,80 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti n. 42, piano: T - 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2011 - Pratica n. MI0274729 in atti dal 15/03/2011 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 73312.1/2011)
Coerenze: In sol corpo: Via Matteotti, altra proprietà, parti comuni, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

B

box singolo con rustico soprastante a CORNATE D'ADDA Via Matteotti 42 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 60,58 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti n. 42, piano: T - 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2011 - Pratica n. MI0274729 in atti dal 15/03/2011 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 73312.1/2011)
Coerenze: In sol corpo: altra proprietà a corte, mappale 24 (corte), mappale 48, strada di accesso



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.550,00
Data di conclusione della relazione:	29/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 26/05/2025 le unità risultavano occupate dagli Esecutati.

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 08/02/2008 a firma di Notaio TABACCHI Clara ai nn. 60307/5181 di repertorio, iscritta il 29/02/2008 a Milano 2 ai nn. 27742/6451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 240.000,00.

Importo capitale: €. 160.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento del 31/12/2024 a firma di Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 11933/2024 di repertorio, trascritto il 24/01/2025 a Milano 2 ai nn. 8416/5764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:
Unità non soggette a spese condominiali, così come da dichiarazione dei Proprietari avvenuta in sede del sopralluogo,

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2008), con atto stipulato il 08/02/2008 a firma di Notaio TABACCHI Clara ai nn. 60305/5180 di repertorio, trascritto il 29/02/2008 a Milano 2 ai nn. 27740/15037

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

- per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 04/04/2000 fino al 08/02/2008), con atto stipulato il 04/04/2000 a firma di Notaio GIOVENZANA Carlo Maria ai nn. 143072 di repertorio, trascritto il 19/04/2000 a Milano 2 ai nn. 37279/25439.

- successione di *** DATO OSCURATO *** deceduto il 15/04/1994. Successione con la sorella *** DATO OSCURATO *** Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro Successioni di Vimercate in data 01/06/1994 al n. 57 Vol. 117 e trascritta a Milano 2 in data 13/04/1996 ai nn. 32210/20125.

Accettazione tacita dell'eredità con atto stipulato il 08/02/2008 a firma di Notaio TABACCHI Clara repertorio 60305/5180, trascritto il 29/02/2008 a Milano 2 ai nn. 27741/15038 presentazione 573.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **N. 27/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria porzione di unità immobiliare ad uso residenziale - Opere di modifiche interne e di prospetto, presentata il 06/03/2009.

In data 09/02/2010 con protocollo 0002257 veniva recepita dal Comune la richiesta dei Proprietari



per l'archiviazione della pratica.

Denuncia di Inizio Attività N. **59/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria porzione di unità immobiliare ad uso residenziale - Opere di modifiche interne e di prospetto, presentata il 27/04/2010.

Intervento riguardante esclusivamente il piano terreno.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 4 aprile 2024 è stata definitivamente approvata la Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005);,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non è stato possibile identificare con esattezza la situazione edilizia dell'unità, in quanto in sede d'accesso agli atti presso il Comune, gli uffici tecnici hanno messo a disposizione unicamente due pratica la 27/2009 (ritirata) e la 59/2010 riguardanti esclusivamente il piano terreno, In conseguenza di ciò, ritenendo che la situazione attuale sia conseguenza di opere di ristrutturazione avvenute in tempi più recenti rispetto alla costruzione originaria del manufatto, si ritiene che per regolarizzare la situazione si debba presentare una pratica edilizia in sanatoria. Non è stata rilevata altresì la richiesta e la successiva concessione dell'agibilità.

L'immobile risulta da regolarizzare.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di nuova pratica in sanatoria e/o ripristino allo stato concesso delle parti non autorizzate e non derogabili/sanabili. Richiesta di agibilità.: €4.000,00

Stima dei costi effettuata con criteri di massima. Oneri per presentazione tardiva della pratica pari ad €. 1.000,00 già compresi nell'importo sopra esposto. Non conteggiate eventuali altre sanzioni comunali in quanto determinabili con esattezza solo dagli uffici tecnici a seguito di formale presentazione della pratica.

Quanto riportato al Punto 7.1 è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si evidenzia che nella stessa non è stata riscontrata la concessione dell'agibilità e che non è stato possibile verificare il regolare allacciamento dell'unità alla rete fognaria comunale. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede d'accesso agli atti presso gli uffici competenti. Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO TERRA: Diversa disposizione di alcune pareti con formazione di un bagno, realizzazione di una finestra al posto della porta nell'androne d'entrata. PIANO PRIMO: Diversa disposizione di alcune pareti, apertura della porta d'accesso alla scala interna secondaria di comunicazione fra i piani

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della scheda catastale e/o ripristino allo stato di fatto delle parti non autorizzate e non derogabili.

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

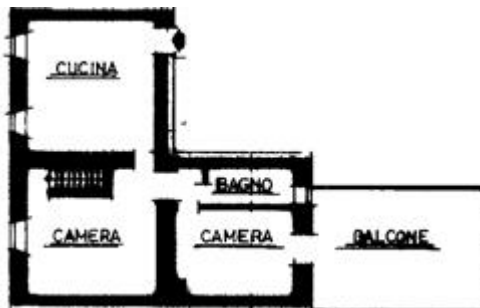


Costi di regolarizzazione:

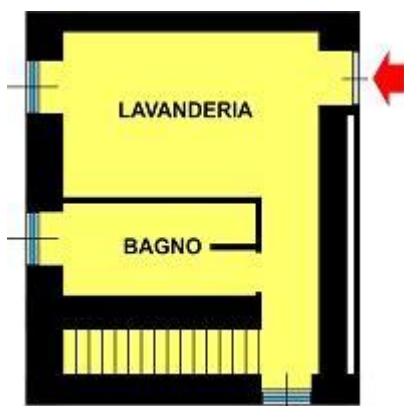
- Aggiornamento della scheda catastale e/o ripristino allo stato di fatto delle parti non autorizzate e non derogabili.: €.750,00 - Oneri catastali compresi.



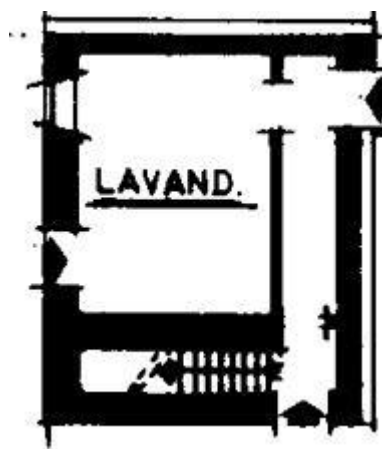
Piano Primo - stato di fatto



Piano Primo - catastale



Piano Terra - stato di fatto



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessun dato aggiuntivo. .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna difformità.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici, così come da obblighi di legge.

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

Costi di regolarizzazione:

- Interventi di verifica da parte di ditte abilitate degli impianti con successive redazioni delle nuove certificazioni.: €.800,00

Stima dei costi eseguita con criteri di massima, non conteggiate eventuali integrazioni e/o modifiche



BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MATTEOTTI 42

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA Via Matteotti 42, della superficie commerciale di **92,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ad uso abitativo con sviluppo su due livelli, piano terra e primo, posto in contesto di tipica corte lombarda. L'unità risulta così composta: al piano terra da un locale lavanderia, un bagno privo di sanitari e un piccolo disimpegno dal cui corpo parte la scala interna secondaria che collega la parte al piano primo. Quest'ultimo, raggiungibile anche da una scala esterna posta in un atrio comune dal piano terra, è composto da un locale soggiorno/cottura dal cui spazio si accede alla scala secondaria interna che collega il piano terra, un piccolo disimpegno, due camere da letto ed un bagno finestrato. Completa la consistenza al piano un ampio balcone con copertura spiovente in tegole e soffitto con travi e perline in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di variante da circa cm. 270 a circa cm. 295 .Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 21 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 134,80 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti n. 42, piano: T - 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2011 - Pratica n. MI0274729 in atti dal 15/03/2011 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 73312.1/2011)
Coerenze: In sol corpo: Via Matteotti, altra proprietà, parti comuni, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .



Ingresso da Via Matteotti



Atrio accesso all'unità





Scala esterna dall'atrio comune



Ingresso al piano primo



Balcone con copertura a tegole



Interno della corte

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- municipio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato
- centro commerciale








spazi verde al di sopra della media 
 centro sportivo buono 

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 450 mt. buono 








QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente relazione è un'unità ad uso abitativo con sviluppo su due livelli, piano terra e primo, posta in contesto di tipica corte lombarda. Da un piccolo atrio comune posto al piano terra si accede alla parte terrena, interessata dalla presenza di un locale ad uso lavanderia dotato di apertura per serramento tamponata con pannello cieco, un locale ad uso servizio igienico privo di sanitari, anch'esso con apertura per serramento tamponata con pannello cieco ed entrambe con affaccio su Via Matteotti, un piccolo disimpegno che consente l'accesso alla scala secondaria interna che collega questa parte con il locale soggiorno/cucina al piano primo. Il piano primo è raggiungibile anche da una scala esterna all'unità posizionata in un atrio comune nella corte interna. Varcando la porta d'ingresso si accede direttamente nel locale soggiorno/cucina, aerato da due finestre con affaccio su Via Matteotti. Da quest'ultimo, tramite un piccolo disimpegno, si raggiungono i restanti locali: il bagno finestrato arredato con sanitari in ceramica bianca e dotato di box doccia, la camera da letto matrimoniale e la cameretta dal cui corpo è possibile accedere al balcone con copertura in tegole ed affaccio sulla corte interna.

Delle Componenti Edilizie:

porta di ingresso al piano terra: doppia anta a battente realizzato in legno laccato scarso 
infissi esterni piano terra: solo apertura tamponata senza serramento. Locali lavanderia e bagno al piano terra 
infissi interni piano terra: solo falsi telai in legno senza serramenti. Locale bagno al piano terra 
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno, gli accessori presenti sono: blindatura interna nella media 
infissi esterni: anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio buono 
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno laccato nella media 
infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato nella media 
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 
rivestimento interno: posto nei bagni realizzato in nella media 



piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in ghisa conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili

nella media 



Bagno piano terra



Bagno piano primo



Lavanderia piano terra



Soggiorno/cucina piano primo





Cameretta piano primo



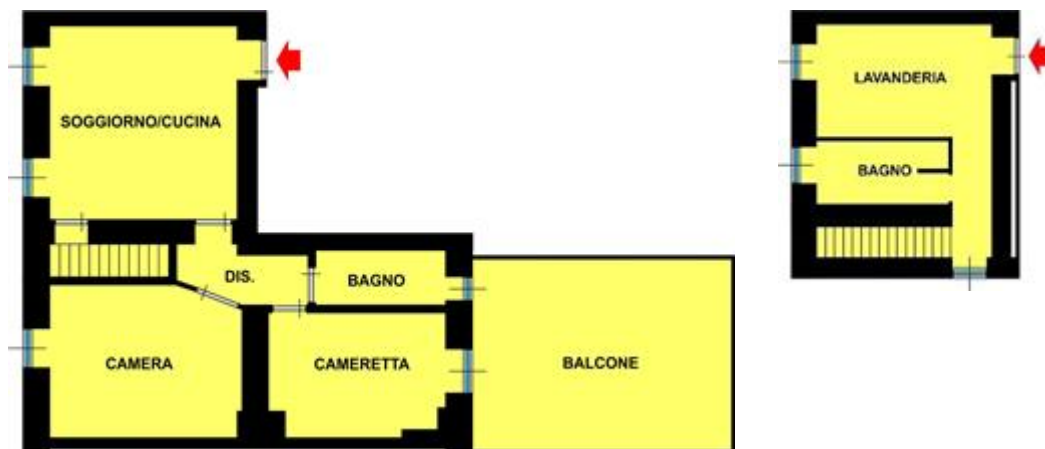
Camera piano primo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Lavanderia piano terra	12,20	x	100 %	=	12,20
Bagno piano terra	6,10	x	100 %	=	6,10
Disimpegno piano terra	3,40	x	100 %	=	3,40
Vano scala secondaria	3,20	x	100 %	=	3,20
Soggiorno/cucina	22,30	x	100 %	=	22,30
Disimpegno	2,90	x	100 %	=	2,90
Camera	16,80	x	100 %	=	16,80
Cameretta	13,70	x	100 %	=	13,70
Bagno	5,10	x	100 %	=	5,10
Balcone	23,00	x	30 %	=	6,90
Totale:	108,70				92,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,60 x 1.000,00 = **92.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.600,00**

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA MATTEOTTI 42

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo con rustico soprastante a CORNATE D'ADDA Via Matteotti 42 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 60,58 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti n. 42, piano: T - 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2011 - Pratica n. MI0274729 in atti dal 15/03/2011 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 73312.1/2011)
- Coerenze: In sol corpo: altra proprietà a corte, mappale 24 (corte), mappale 48, strada di accesso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore

buono 
buono 
nella media 
al di sotto della media 



municipio	buono	
farmacie	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	nella media	
supermercato	al di sotto della media	
centro commerciale	al di sotto della media	
spazi verde	al di sopra della media	
centro sportivo	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 450 mt.	buono	
--------------------------------	-------	--

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	molto scarso	
stato di manutenzione:	molto scarso	
luminosità:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box singolo è posto in un corpo distaccato dall'unità abitativa ma sempre compreso nella corte principale, dalla quale avviene il suo accesso. Sopra dello stesso è presente un locale a rustico privo di pareti perimetrali e interessato da una copertura in tegole e travi di legno, la cui realizzazione e conservazione risultano in pessimo stato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna box:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	scarso	
---	--------	--

<i>portone di ingresso box:</i> basculante realizzato in alluminio	mediocre	
--	----------	--

<i>pavimentazione interna rustico:</i> realizzata in battuto di cemento	molto scarso	
---	--------------	--

Degli Impianti:

<i>elettrico box:</i> canaline e prese esterne, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili	mediocre	
--	----------	--





Corpo del box



Corpo del box



Box



Box



Rustico



Rustico

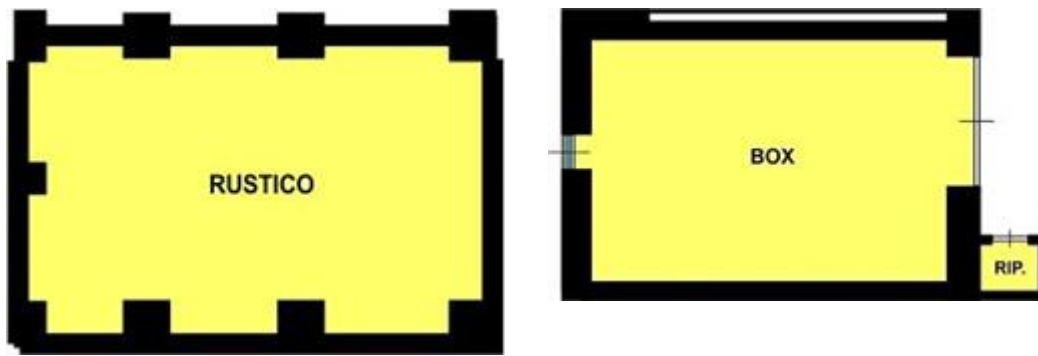
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione). La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti. La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di libero mercato e per vendite giudiziarie, di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene, stabilendo un valore al mq. pari ad €. 1.000,00 per l'unità abitativa ed un valore a corpo pari ad €. 14.500,00 per l'autorimessa con sovrastante parte a rustico. Detti valori appaiono del tutto equi in considerazione delle condizioni delle unità, rilevate in sede di sopralluogo in data 26/05/2025. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti comuni ad altre unità e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di on line, ufficio tecnico di Comune di Cornate d'adda, agenzie: della zona, ed inoltre: siti web immobiliari e riviste di settore

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,60	0,00	92.600,00	92.600,00
B	box singolo	0,00	0,00	14.500,00	14.500,00
				107.100,00 €	107.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.550,00**

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: **€. 101.550,00**

data 29/09/2025

il tecnico incaricato
Arch. MANCUSO ANNA MARIA

