



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

177/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Raffaella Ferrara

CF:FRRRFL74H51F205P

con studio in MONZA (MB) Corso Milano 38

telefono: 0399466675

fax: 0399462266

email: rferrara@fbaa.it

PEC: raffaella.ferrara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 177/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a VIMERCATE Via Francesco Baracca 15, della superficie commerciale di circa **88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano secondo di un più ampio condominio a destinazione residenziale. L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso su soggiorno con cucina a vista, disimpegno zona notte, due camere e un bagno. Completa la proprietà balcone con accesso dal soggiorno/cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 27, scala 1, ha un'altezza catastale di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 75 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 90 Totale escluse aree scoperte: 88 mq, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO BARACCA n. 15, piano: Piano 2, scala 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/06/2010 Pratica n. MI0442192 in atti dal 09/06/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36053.1/2010). Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: prosetto su cortile comune, altra unità immobiliare, vano scale comune, ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Edificio costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.554,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.000,00
Data di conclusione della relazione:	26/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. dalla compagna e due minori come riferito in sede di accesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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, del 15/01/2021 a firma del Dott. RONZA Giuliano Notaio in Treviolo ai nn. 1109/1035 di repertorio, iscritta il 20/01/2021 a Milano 2 ai nn. 6351/899, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 170.000,00 euro.

Importo capitale: 85.000,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, notificato il 25/03/2023 dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 934 di repertorio, trascritto il 17/04/2023 a Milano 2 ai nn. 51433/35547, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Il presente pignoramento è da intendersi sino alla ricorrenza di euro 4.780,85 oltre agli ulteriori interessi legali sull'importo capitale di euro 3.446,44 (spese condominiali) dal 22 dicembre 2022 al saldo effettivo, all'importo della tassa di registrazione del decreto ingiuntivo n. 4168/2022 del Giudice di Pace di Monza (...), oltre al costo della notifica dell'atto di precetto (euro 11,70), ed oltre alle ulteriori spese occorrente.

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:	€. 1.050,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.160,00

Ulteriori avvertenze:

Come riferito dall'amministratore nel verbale del 12/07/2022 sono state approvate **rate straordinarie per creazione fondo di accantonamento e gestione debiti precedenti**, è in corso una procedura legale nei confronti dell'amministratore precedente come da delibera assembleare del 12/07/2022 per ammanchi di cassa; sono in corso procedur legali di recupero crediti nei confronti di condomini.

All'unità immobiliare in oggetto spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate dagli interessati alla partecipazione all'asta.

Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 15/01/2021 a firma del RONZA Giuliano Notaio in Treviolo ai nn. 1108/1034 di repertorio, trascritto il 20/01/2021 a Milano 2 ai nn. 6350/4141.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 09/03/1983 a firma del Notaio VECCHIONI Sergio ai nn. 6221 di repertorio, registrato il 29/03/1983 a Monza ai nn. 4755, trascritto il 07/04/1983 a Milano 2 ai nn. 20344/16605.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza N. 70/63, intestata a *** DATO OSCURATO *** per lavori di costruzione casa di abitazione, presentata il 04/09/1963, rilasciata il 06/09/1963, autorizzazione di abitabilità rilasciata il 12/10/1964.

Opere interne Art. 26 legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni N. 671/87, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione di tavolato a separazione cucina-soggiorno, demolizione tavolato a separazione cucina/soggiorno-disimpegno. Costruzione di nuovo tavolato a separazione zona notte da zona giorno. Realizzazione di controsoffittatura disimpegno zona q. 2.50 in vermiculite, presentata il 16/09/1987 con il n. 21025 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera approvato di Consiglio Comunale n. 38 del 22/07/2020 ; entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 5 del 03/02/2021.,

L'immobile ricade in zona AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI MEDIA/ALTA DENSITA', normate dall'art. 21 delle vigenti NTA del Piano delle Regole.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Superficie lorda (SL) pari all'esistente;

Altezza del fronte (Ar) massima pari all'esistente;

E' consentito l'aumento della Superficie lorda (SL) unicamente nei casi in cui l'altezza del fronte (Ar) degli edifici esistenti consenta, al suo interno, il reperimento di ulteriore Superficie lorda (SL);

Superficie permeabile (SP) = 50% della Superficie fondiaria (SF);

Non è ammesso il recupero dei sottotetti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultima planimetria in atti non coincide con lo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni. A titolo esemplificativo e non esaustivo si rimanda alla mancata rappresentazione dei pilastri/setti, a modifiche dimensionali, alla diversa altezza del disimpegno. La regolarizzazione dovrà essere verificata in sede progettuale con i tecnici dell'ufficio edilizia e, se percorribile, potrà essere depositata una pratica di sanatoria; diversamente si dovrà procedere con la remissione in pristino.

Tali difformità verranno valorizzate tramite una decurtazione percentuale applicata al valore di mercato del bene.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta si assume i rischi derivanti qualora i costi di regolarizzazione risultassero maggiori o gli immobili non risultassero sanabili. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01 e s.m.i.)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale in atti non coincide con lo stato dei luoghi. A titolo esemplificativo e non esaustivo si rimanda alla mancata rappresentazione dei pilastri/setti, a modifiche dimensionali, mancata indicazione della diversa altezza del disimpegno. Tali difformità verranno valorizzate tramite una decurtazione percentuale applicata al valore di mercato del bene. **L'aggiudicatario nel partecipare all'asta si assume i rischi derivanti qualora i costi di regolarizzazione risultassero maggiori o gli immobili non risultassero sanabili.** (normativa di riferimento: Circolare del 09/07/2010 n. 2 - Agenzia delle Entrate e s.m.i.).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: D.M. 37/08 CEI 64-8 e s.m.i.).

BENI IN VIMERCATE VIA FRANCESCO BARACCA 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIMERCATE Via Francesco Baracca 15, della superficie commerciale di circa **88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

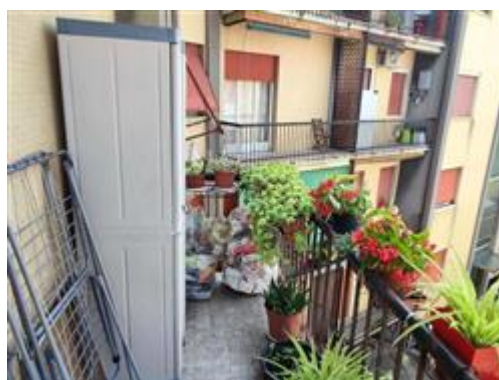
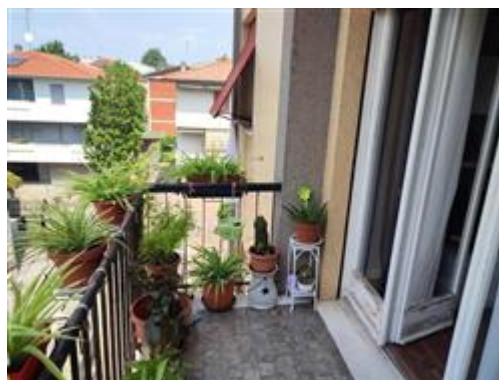
Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano secondo di un più ampio condominio a destinazione residenziale. L'unità immobiliare è suddivisa in ingresso su soggiorno con cucina a vista, disimpegno zona notte, due camere e un bagno. Completa la proprietà balcone con accesso dal soggiorno/cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 27, scala 1, ha un'altezza catastale di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 75 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 90 Totale escluse aree scoperte: 88 mq, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO BARACCA n. 15, piano: Piano 2, scala 1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/06/2010 Pratica n. MI0442192 in atti dal 09/06/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36053.1/2010). Coerenze: da nord ed in

sensu orario in un sol corpo: prosetto su cortile comune, altra unità immobiliare, vano scale comune, ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Edificio costruito nel 1964.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 10 km - Milano centro 24 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- farmacie
- negozi al dettaglio
- centro commerciale
- parco giochi
- centro sportivo
- municipio





università nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate 23 km - Orio al Serio 34 km al di sopra della media 


autobus distante Autobus locali 300 metri al di sopra della media 

autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Agrate Brianza - 6 km buono 


tangenziale distante Tangenziale Est Vimercate - 1 km ottimo 

metropolitana distante Cologno Nord 12 km al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: scarso 

panoramicità: molto scarso 

livello di piano: scarso 

stato di manutenzione: al di sotto della media 

luminosità: scarso 

qualità degli impianti: mediocre 

qualità dei servizi: scarso 


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


APE scaduto in data 11/01/2022. per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.


Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione


Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica nella media 

infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato nella media 

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato al di sotto della media 


pavimentazione interna: realizzata in vinile. bagno al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica al di sotto della media 

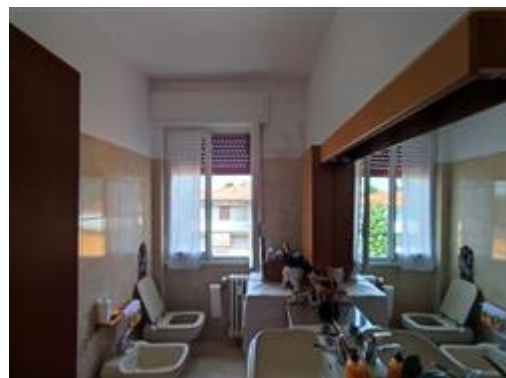
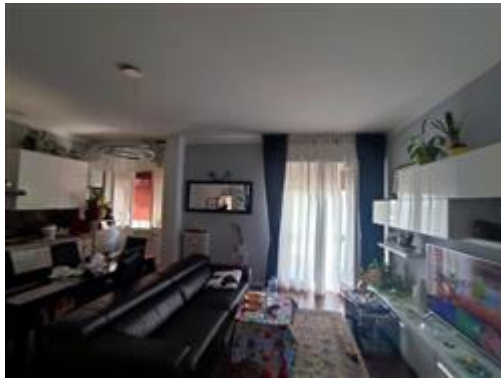
Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile al di sotto della media 

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile al di sotto della media 

termico: condominiale i diffusori sono in radiatori dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori mediocre 

conformità: non rilevabile



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
Appartamento P2	86,00	x	100 %	=	86,00
Balcone P2	6,00	x	30 %	=	1,80
Totale:	92,00				87,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/125413077/?entryPoint=map#foto4>

Descrizione: Trilocale Semicentro, Vimercate P3

Indirizzo: via Francesco Baracca 15,

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.237,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 89.100,00 pari a 1.113,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/124693561/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P3 con box auto

Indirizzo: via Ludovico Ariosto 10

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 89.100,00 pari a 1.485,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/122680860/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento con autorimessa

Indirizzo: via Filzi 4

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie: 16

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.287,13 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 117.000,00 pari a 1.158,42 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/122121662/?entryPoint=map>

Descrizione: appartamento al piano terra

Indirizzo: via Vittorio Emanuele II 4

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.054,69 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 121.500,00 pari a 949,22 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	89.100,00	89.100,00	117.000,00	121.500,00
Consistenza	87,80	80,00	60,00	101,00	128,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.237,50	1.650,00	1.287,13	1.054,69
Affaccio e piano ubicazione	5,00	5,00	6,00	5,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Prezzo unitario	prezzo medio minimo	949,22	949,22	949,22	949,22
Affaccio e piano ubicazione	2 %	1.782,00	1.782,00	2.340,00	2.430,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	89.100,00	89.100,00	117.000,00	121.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	7.403,91	26.388,28	-12.529,69	-38.158,59
Affaccio e piano ubicazione	0,00	-1.782,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	96.503,91	113.706,28	104.470,31	83.341,41

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **99.505,48**

Divergenza: 26,70% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nell'aprile 2023 si è consumato il secondo più grande fallimento bancario nella storia statunitense e il ritorno dei timori sulla stabilità finanziaria che ha portato il crollo anche di Credit Suisse.*

Le difficoltà del settore bancario possono avere un impatto significativo sulle aspettative per l'economia, sul ciclo di inasprimento della banca centrale e sui rendimenti del mercato.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,80 x 1.133,32 = **99.505,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.505,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.505,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Vimercate, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professi, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

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	87,80	0,00	99.505,50	99.505,50
				99.505,50 €	99.505,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e di conformità edile e catastale	-10%	-9.950,55
		9.950,55 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.554,95**

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: **€. 554,95**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.000,00**

data 26/01/2026

il tecnico incaricato
Raffaella Ferrara