



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 422/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa RIZZOTTO CATERINA

CUSTODE:

Prof. ARCARI MARCO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2025

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 422/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a BARLASSINA Via Giuseppe Garibaldi 26 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso abitativo posto al piano terreno di un complesso pluripiano. L'unità risulta così composta: ingresso con corridoio angolare, locale soggiorno, cucina, cameretta, camera matrimoniale e bagno finestrato. Completano la proprietà al piano due distinti balconi con accessi rispettivamente dal locale soggiorno e dalla camera da letto. Pertinenziale all'unità principale è stata realizzata al piano interrato un vano ad uso cantina. Nell'area esterna al piano sottostrada a cielo aperto è presente un'autorimessa singola.

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

- foglio 6 particella 478 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 26, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Coerenze: APARTAMENTO: altra proprietà; vano scale comune, altra proprietà, cortile comune; cortile comune sui restanti due lati. CANTINA: cortile comune; altra proprietà; corsello comune; altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

**B**

**box singolo** a BARLASSINA Via Giuseppe Garibaldi 26, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo posizionato nell'area esterna del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sottostrada, ha un'altezza interna di circa cm. 216. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 189 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 48,81 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 26, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Coerenze: Altre proprietà su tre lati e cortile comune/area di manovra sul restante lato.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra al livello sottostrada. Immobile costruito nel 1961.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>104,06 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 120.875,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 120.875,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>03/06/2025</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo avvenuto il 17/03/2025 l'unità risultava occupata dal Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Accettazione tacita di eredità del 07/10/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2418 di repertorio, trascritta il 06/11/2024 a Milano 2 ai nn. 147235/103970, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Accettazione tacita di eredità.
- Accettazione tacita di eredità del 07/10/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2418 di repertorio, trascritta il 06/11/2024 a Milano 2 ai nn. 147236/103971, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Accettazione tacita dell'eredità.

#### **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 13/01/2023 a firma di Pubblico Ufficiale - TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 119 di repertorio, iscritta il 30/01/2023 a Milano 2 ai nn. 11324/1634, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 101.613,36.

Importo capitale: €. 88.359,45

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento del 20/07/2023 a firma di Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MONZA ai nn. 2229 di repertorio, trascritta il 03/08/2023 a Milano 2 ai nn. 112938/79569, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.

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:	<b>€. 1.594,39</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.500,11</b>
Millesimi condominiali:	<b>29,82</b>

Ulteriori avvertenze:

Con mail del 26/03/2025 l'Amministratore Condominiale così altresì riporta:

- è stato deliberato il rifacimento della facciata nord dello stabile ma sono ancora al vaglio i preventivi (le allego quelli a mie mani) e la sostituzione dei contabilizzatori di calore in quanto molti non più funzionanti dopo 10 anni a fine stagione invernale. Il costo è di circa 50 euro l'uno - non è stata fatta richiesta per ecobonus - nell'abitazione della signora manca 1 contabilizzatore in quanto non è stato possibile installarlo perchè il calorifero risulta incassato e coperto

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 11/10/2017), con atto stipulato il 11/10/2017 a firma di Pubblico Ufficiale di DESIO ai nn. 16581/88888/17 di repertorio, trascritto il 16/10/2017 a Milano 2 ai nn. 123584/79282

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A) Nel ventennio gli immobili risultavano di proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Milano il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota intera, in forza di Atto di Compravendita del 18/04/1997 rep. 15539 del Dott. Lori Luca Notaio in Giussano, trascritto in data 16/05/1997 ai nn. 34878/25763.

B) In morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduta il 27/06/2013 risultano:

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario in forza di atto del 08/08/2013 rep. 40/26 del Dott. Colombo Alberto Notaio in Mariano Comense trascritto in data 16/08/2013 ai nn. 80206/54882, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Milano il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- Certificato di denuncia di successione del 28/11/2013 rep. 2518/9990/13 Ufficio di Desio, trascritto in data 17/02/2014 ai nn. 12433/8744, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Milano il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Milano il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà dei beni in Barlassina via Giuseppe Garibaldi n. 26 identificati al Foglio 6 - Mapp. 478 - Sub. 4 - Cat. A/3 - Vani 5,5 e Mapp. 189 - Sub. 10 - Cat. C/6 - Mq. 15.

C) In morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Milano il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduta il 22/12/2015, risulta

- Certificato di denuncia di successione del 11/10/2017 rep. 16581/88888/17 Ufficio di Desio, trascritto in data 16/10/2017 ai nn. 123584/79282 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Milano il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 di proprietà dei beni in Barlassina via

Giuseppe Garibaldi n. 26 identificati al Foglio 6 - Mapp. 478 - Sub. 4 - Cat. A/3 - Vani 5,5 e Mapp. 189 - Sub. 10 - Cat. C/6 - Mq. 15.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruzione N. 53/1961, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di fabbricati, presentata il 08/11/1961, rilasciata il 13/11/1961, agibilità di corpo del 04/03/64 - 01/06/64 - 25/02/74.

**Quanto riportato al Punto 7.1 è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali 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 che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale nel 2008 approvazione definitiva variante al pgt 2018.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

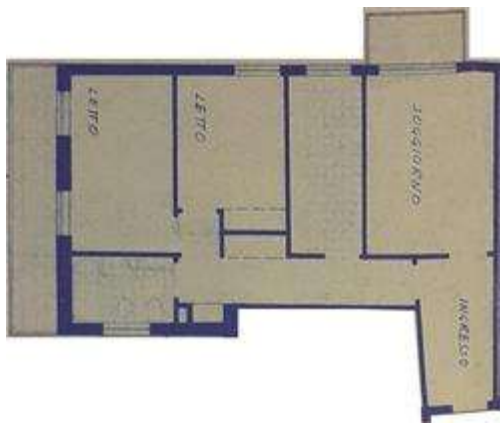
Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di una parete a spalletta nella zona notte. La rappresentazione grafica sulla planimetria della P.E. riporta il balcone del soggiorno più corto rispetto allo stato attuale e a quello riportato sulla scheda catastale. Diversa disposizione della finestra del bagno. Portafinestra unica nella camera matrimoniale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di nuova pratica edilizia in sanatoria riportante lo stato di fatto dell'unità.:  
€ 2.200,00

Stima dei costi eseguita con criteri di massima.



Stato da P.E.



Stato di fatto

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

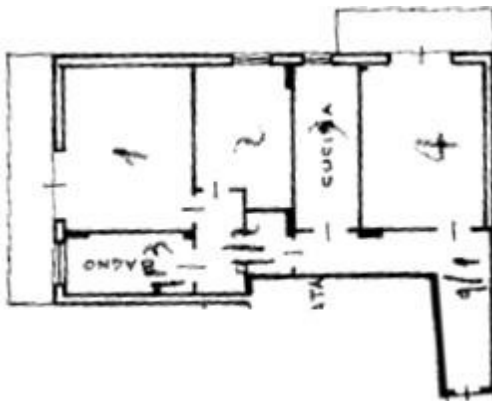
### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di una parete a spalletta nella zona notte. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova scheda catastale con riportato lo stato di fatto dell'unità : €.550,00

Stima dei costi eseguita con criteri di massima. Oneri catastali compresi.



Stato catastale



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 certificazione di conformità, così come previste per legge.

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

Costi di regolarizzazione:

- Interventi di verifica da parte di ditte abilitate ed eventuali piccole integrazioni degli impianti con successive redazioni delle nuove certificazioni.: € 700,00

Stima dei costi eseguita con criteri di massima.

BENI IN BARLASSINA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 26

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BARLASSINA Via Giuseppe Garibaldi 26 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso abitativo posto al piano terreno di un complesso pluripiano. L'unità risulta così composta: ingresso con corridoio angolare, locale soggiorno, cucina, cameretta, camera matrimoniale e bagno finestrato. Completano la proprietà al piano due distinti balconi con accessi rispettivamente dal locale soggiorno e dalla camera da letto. Pertinenziale all'unità principale è stata realizzata al piano interrato un vano ad uso cantina. Nell'area esterna al piano sottostrada a cielo aperto è presente un'autorimessa singola.

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

- foglio 6 particella 478 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 26, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Coerenze: APARTAMENTO: altra proprietà; vano scale comune, altra proprietà, cortile comune; cortile comune sui restanti due lati. CANTINA: cortile comune; altra proprietà; corsello comune; altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.



Vista esterna da via Garibaldi - foto 1



Vista esterna da via Garibaldi - foto 2

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- municipio
- centro sportivo
- negozi al dettaglio
- spazi verde
- farmacie
- supermercato
- centro commerciale



COLLEGAMENTI

- autobus distante circa 450 mt.
- superstrada distante circa 1 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:



stato di manutenzione:  
luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità principale oggetto della presente perizia immobiliare è un appartamento ad uso abitativo posto al piano terreno di un complesso pluripiano. Varcando la porta d'accesso ci si immette in un corridoio angolare dal cui corpo si possono raggiungere rispettivamente: il locale soggiorno di medie dimensioni e dotato di una portafinestra che consente l'uscita sul primo balcone dell'unità. A seguire troviamo la cucina che, seppur di non ampie dimensioni, consente comunque la possibilità di ospitare al suo interno un tavolo per la consumazione dei pasti. Entrando nel disimpegno della zona notte il primo locale è la cameretta, di medie dimensioni e aerata da una finestra. A seguire è stata realizzata la camera matrimoniale, dalla cui portafinestra è possibile raggiungere il secondo e più grande balcone. L'ultimo locale dell'unità è il bagno, finestrato ed arredato con sanitari in ceramica bianca ed interessato dalla presenza di una doccia è di una mezza vasca. Al piano interrato è stata pertinenzata una cantina dotata di un serramento che consente l'ingresso della luce naturale. Un'autorimessa ad uso singolo ed inserita nell'area esterna a cielo aperto completa la proprietà.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: a battente realizzato in ferro verniciato con apertura manuale mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso condominiale*: anta singola a battente + anta piccola realizzato in alluminio nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*porta di ingresso dell'unità*: 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 legno verniciato con vetro semplice scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in plastica mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni*: a battente realizzati in legno verniciato con pannello centrale in vetro al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica . A eccezione delle due camere. mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in parquet. Solo delle due camere. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno*: posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*citofonico*: audio 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 ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico*: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



*Ingresso*



*Cucina*



*Soggiorno*



*Cameretta*



*Camera matrimoniale*



*Bagno*

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
Ingresso/corridoio angolare	12,30	x	100 %	=	12,30
Soggiorno	18,20	x	100 %	=	18,20
Cucina	9,50	x	100 %	=	9,50
Disimpegno zona notte	7,30	x	100 %	=	7,30
Cameretta	10,90	x	100 %	=	10,90
Camera matrimoniale	18,70	x	100 %	=	18,70
Bagno	7,20	x	100 %	=	7,20
Balconi	14,80	x	25 %	=	3,70
Cantina	3,60	x	35 %	=	1,26
<b>Totale:</b>	<b>102,50</b>				<b>89,06</b>



*Stato di fatto*

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,06 x 1.250,00 = **111.325,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 111.325,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 111.325,00**

BENI IN BARLASSINA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 26

**BOX SINGOLO****DI CUI AL PUNTO B**

**box singolo** a BARLASSINA Via Giuseppe Garibaldi 26, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Box singolo posizionato nell'area esterna del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sottostrada, ha un'altezza interna di circa cm. 216. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 189 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 48,81 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 26, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Coerenze: Altre proprietà su tre lati e cortile comune/area di manovra sul restante lato.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra al livello sottostrada. Immobile costruito nel 1961.

## 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

asilo nido	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	ottimo	
scuola media superiore	al di sotto della media	
municipio	buono	
centro sportivo	eccellente	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
spazi verde	buono	
farmacie	nella media	
supermercato	nella media	
centro commerciale	nella media	

## COLLEGAMENTI

autobus distante circa 450 mt.	buono	
superstrada distante circa 1 km.	al di sopra della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	al di sotto della media	
stato di manutenzione:	mediocre	
luminosità:	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posizionato nell'area esterna del complesso immobiliare e inserito in corpo di fabbrica

separato.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso*: basculante realizzato in metallo verniciato

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Corpo esterno delle autorimesse



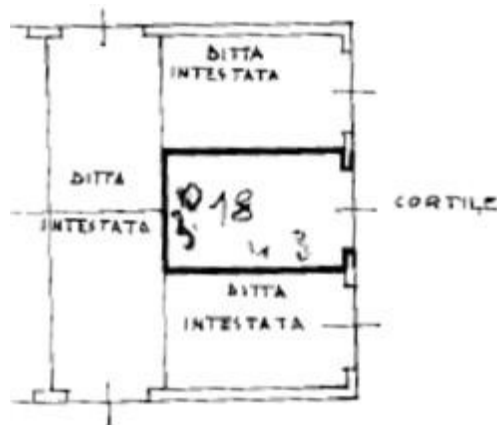
Autorimessa

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
Autorimessa singola	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>



Autorimessa singola

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00**

**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. per l'appartamento pari ad €. 1.250,00 e un valore a corpo per l'autorimessa pari ad €. 13.000,00. Detti valori appaiono del tutto equi in considerazione delle condizioni delle unità rilevate in sede di sopralluogo in data 17/03/2025. 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 condominiali 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 Barlassina, 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	89,06	0,00	111.325,00	111.325,00
B	box singolo	15,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>124.325,00 €</b>	<b>124.325,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.450,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.875,00**

**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: **€. 120.875,00**

data 03/06/2025

il tecnico incaricato  
Arch. MANCUSO ANNA MARIA