



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

125/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliri

CUSTODE:

Dott.ssa Lucia Maria Patrizia Riva

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Francesco Nicola Scamuzzi

CF:SCMFNC71R07F918S

con studio in USMATE VELATE (MB) Via Donizetti 18/A

telefono: 0396794962

email: f.scamuzzi@virgilio.it

PEC: francesco.scamuzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 125/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a BOVISIO-MASCIAGO, Via Guglielmo Marconi n. 51, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di:

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

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra di un fabbricato condominiale e composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, con annessa cantina al piano interrato e posto auto al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di mt. 3,30 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 448 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi n. 51, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze da nord in senso orario: cortile comune, box-autorimesse di altra proprietà, corridoio comune, Via Marconi, passo carraio comune. Superficie catastale totale 67 mq, escluse aree scoperte 67 mq.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2007.

A.1

Cantina, composta da 1 locale al piano interrato, della superficie commerciale di **1 mq**.

Identificazione catastale: come appartamento.

Coerenze da nord in senso orario: altra cantina, terrapieno, vano scala comune, corridoio comune.

B

Posto auto a BOVISIO-MASCIAGO, Via Guglielmo Marconi n. 51, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

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

Posto auto coperto posto al piano terra, all'interno di un fabbricato ad uso di autorimessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 4,10 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 448 sub. 748 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi n. 51, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario: spazio di manovra comune, posto auto di proprietà di terzi, proprietà di terzi, posto auto di proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.099,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/06/2007 a firma del Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 96452/17600 di repertorio, iscritta il 09/06/2007 a Milano 2 ai nn. 88338/23642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 245.250,00.

Importo capitale: 163.500,00

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, notificato il 24/03/2025 dal Tribunale di Monza al n. 816 di repertorio, trascritto il 31/03/2025 a Milano 2 ai nn. 42697/29603, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento di 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:	€. 1.026,39
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 11.047,26
Millesimi condominiali:	53,36
Ulteriori avvertenze:	(appartamento) - 8,03 (posto auto)
Dotazioni condominiali: parti comuni come da codice civile	
Cause in corso: nessuna	
Presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno	
Speciali vincoli storici o paesaggistici: nessuno	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota complessiva di 1/1 in forza di atto di compravendita (dal 06/06/2007), con atto stipulato il 06/06/2007 a firma del Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 96451/17599 di repertorio, trascritto il 09/06/2007 a Milano 2 ai nn. 88337/46311.

Acquisto da Immobiliare 22 S.r.l.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 20/04/2005 fino al 06/06/2007), con atto stipulato il 20/04/2005 a firma del Notaio Giovanni Roncoroni al n. 84968 di repertorio, trascritto il 29/04/2005 a Milano 2 ai nn. 61429/31813, da potere di Galimberti Franco nato a Bovisio Masciago il 10/07/1930.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **161/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero ai fini abitativi del sottotetto, diversa distribuzione degli spazi, cambio destinazione d'uso,

costituzione nuovi box, nuovi posti auto, presentata il 29/10/2004 con il n. 4037 di protocollo

D.I.A. N. 52/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a pratica edilizia n. 161/2004 e successive integrazioni, presentata il 09/03/2007 con il n. 4168 di protocollo, agibilità del 05/09/2007 con il n. 15323 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, approvato con delibera C.C n. 28 del 04/12/2006 e variante generale adottata nell'anno 2022 ancora in itinere; l'immobile ricade in zona Tessuto Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

A1.3 - vedere allegato "estratti urbanistici"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Regolamento edilizio, Regolamento locale d'igiene)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che nello stato di fatto si rileva uno spostamento di circa 60 cm della porta d'ingresso alla cameretta verso l'interno della stessa; si ritiene tuttavia che tale modesta difformità non implichi la necessità di un aggiornamento planimetrico.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT, Legge regionale n. 12/2005, DPR n. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che nello stato di fatto si rileva uno spostamento di circa 60 cm della porta d'ingresso alla cameretta verso l'interno della stessa; tuttavia tale spostamento non costituisce variazione essenziale e si ritiene che rientri nello stato legittimo dell'immobile.

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

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA GUGLIELMO MARCONI 51

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a BOVISIO-MASCIAGO, Via Guglielmo Marconi n. 51, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di:

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

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra di un fabbricato condominiale e composto da

ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, con annessa cantina al piano interrato e posto auto al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di mt. 3,30 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 448 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi n. 51, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario: cortile comune, box-autorimesse di altra proprietà, corridoio comune, Via Marconi, passo carraio comune. Superficie catastale totale 67 mq, escluse aree scoperte 67 mq.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2007.



Vista dalla Via Marconi



Vista dal cortile interno



Vista dal cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area prevalentemente residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area prevalentemente residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varedo, Cesano Maderno, Seveso, Limbiate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Zani, Chiesa di san Martino, Villa Agnesi-mariani-Radice-Fossati, Parco del Grugno Torto, Bosco delle Querce.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 0,75 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1,40 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si trova al piano terra del "Condominio al Ponte Due", in Via G. Marconi n. 51, nel centro storico.

L'edificio è stato ristrutturato e ampliato a partire da una costruzione preesistente, con recupero dei sottotetti e cambio di destinazione d'uso. I lavori sono terminati nel mese di settembre 2007. Il

fabbricato è sviluppato su tre piani fuori terra ad uso abitativo e un piano interrato ad uso cantine. All'interno del complesso è presente un cortile, sul quale si affacciano altri appartamenti e un edificio separato adibito ad autorimessa divisa in posti auto. Il complesso immobiliare è di buona qualità architettonica; le parti comuni sono in buono stato di manutenzione ed uso.

L'appartamento si raggiunge tramite un ingresso condominiale da Via Marconi ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto.

Gli spazi interni sono distribuiti in modo funzionale. Tuttavia, essendo al piano terra, l'appartamento affaccia sia sulla strada sia sul cortile interno, con conseguente scarsa privacy e necessità di inferriate alla finestra in affaccio sulla Via Marconi.

L'immobile è dotato degli impianti principali. Le finiture sono di livello civile medio e lo stato di manutenzione è discreto.

Completano la proprietà una cantina al piano interrato, raggiungibile tramite scala condominiale, ed un posto auto nel fabbricato adibito ad autorimessa.

La cantina ha dimensioni interne di mt. 1,86 x 1,65 e altezza interna di mt. 2,38 circa; vi si accede dalla scala comune; il locale ha pareti divisorie parte in blocchetti di cls a vista e parte in c.a intonacati, porta d'ingresso in lamiera zincata, impianto elettrico esterno a norma, pavimento in battuto di cemento, stato d'uso e manutenzione discreto/buono.

Delle Strutture:

fondazioni: tipologia non verificabile, costruite in c.a

nella media 

strutture verticali: costruite in c.a

nella media 

solai: laterocemento

nella media 

travi: costruite in c.a

nella media 

scale interne: a rampe parallele realizzate in c.a

nella media 

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in laterizio, isolamento termico a cappotto esterno; il rivestimento è realizzato prevalentemente con intonaco cementizio tinteggiato, parte in ceppo. Si nota un'ampia macchia di umidità pregressa nella parete esterna della camera da letto a confine con l'androne carraio, in zona adiacente a vani tecnici tipo contatori; si nota anche una macchia di umidità, sempre pregressa, a soffitto.

nella media 

infissi esterni: ante a battente e vasistas realizzati in legno e vetrocamera

nella media 

protezioni infissi esterni: ante a libro realizzate in legno. Inferriate aggiuntiva su Via Marconi

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato e blindato

nella media 

infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

plafoni: intonaco civile o gesso

nella media 

pavimentazione interna: realizzata con piastrelle di ceramica

nella media 

rivestimento interno: in bagno realizzato con piastrelle di ceramica

nella media 

manto di copertura: realizzato con tegole di laterizio; coibentazione non verificabile, probabile

nella media 

cancello: a battente realizzato in ferro verniciato con apertura elettrica

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea, conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★

citofonico: video, conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V, conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★

fognatura: separata, la rete di smaltimento è realizzata con tubi in PVC con recapito nella fognatura comunale, conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★

gas: fuori traccia con alimentazione a metano, conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione da acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in materiale non verificabile, conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★

telefonico: sottotraccia, conformità: conforme

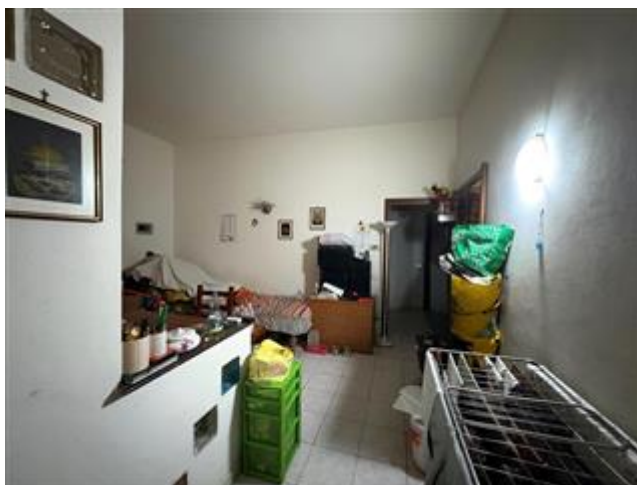
nella media ★★★★★★★★★★

termico: autonomo con alimentazione a gas metano, i diffusori sono costituiti da termosifoni in alluminio, conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★★★



Ingresso all'appartamento



Soggiorno



Soggiorno, angolo cottura



Camera



Cameretta



Bagno

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
Locali di abitazione	66,00	x	100 %	=	66,00
Totale:	66,00				66,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,00	x	1.650,00	=	108.900,00
Valore superficie accessori:	1,00	x	1.650,00	=	1.650,00
					110.550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 110.550,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 110.550,00

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA GUGLIELMO MARCONI 51

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

Posto auto a BOVISIO-MASCIAGO, Via Guglielmo Marconi n. 51, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

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

Posto auto coperto posto al piano terra, all'interno di un fabbricato ad uso di autorimessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 4,10 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 448 sub. 748 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi n. 51, piano: T, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario: spazio di manovra comune, posto auto di proprietà di terzi, proprietà di terzi, posto auto di proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area prevalentemente residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area prevalentemente residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varedo, Cesano Maderno, Seveso, Limbiate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Zani, Chiesa di san Martino, Villa Agnesi-mariani-Radice-Fossati, Parco del Grugno Torto, Bosco delle Querce.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 0,75 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1,40 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto è realizzato all'interno di un fabbricato costituito da un piano fuori terra sorgente nel cortile interno del complesso immobiliare; l'accesso avviene dalla Via Marconi attraverso un androne carraio dotato di cancello a due ante in ferro verniciato.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato, pareti e plafone intonacati, serramenti in metallo e vetro, pavimento del tipo industriale al quarzo, impianto di illuminazione fuori traccia a norma; il pavimento del cortile di accesso è in autobloccanti di cls.

Lo stato di manutenzione ed uso è buono.



Androne carraio



Ingresso all'autorimessa



Interno dell'autorimessa



Posti auto

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
Posto auto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

borsinoimmobiliare.it, Listino dei Prezzi degli Immobili edito dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi.

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	66,00	1,00	110.550,00	110.550,00
B	posto auto	16,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				122.550,00 €	122.550,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
presenza di umidità pregressa di origine non identificabile e eventuale necessità di certificazione di stato legittimo, eventuale aggiornamento planimetrico catastale.	-2% -2.451,00
	2.451,00 €

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: **€. 120.099,00**

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: **€. 99,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 120.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 19/04/2026

il tecnico incaricato
Arch. Francesco Nicola Scamuzzi