



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

527/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Michele Castoldi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Chiara Lorenza Colzani

CF:CLZCRL67H56I625B

con studio in LISSONE (MB) via Andrea Mantegna 28

telefono: 3482911145

email: chiara.colzani@arccolzani.it

PEC: chiaralorenza.colzani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 527/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VIMERCATE VIA MORIANO 10, della superficie commerciale di **25,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione magazzino di 2,5 vani catastali e dalla superficie catastale pari a 34 mq. Il bene è disposto su piano terra e primo con locale utilizzato a cucina e servizio al piano terra e locale utilizzato come camera da letto al piano primo. Alla data del sopralluogo i piani sono serviti da scala a chiocciola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,15 m PT - Hmax 3,10 m e min 2,35 m al P1. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 161 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: VIA MORIANO, 10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/01/1997 in atti dal 14/01/1997 (n. 320106.1/1997)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: cortile comune, altra proprietà di terzi, via Moriano, altra proprietà di terzi; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Dati di superficie: Totale: 34 m2 Totale escluse aree scoperte b): 34 m2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	25,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.210,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.210,18
Data di conclusione della relazione:	04/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato abbandonato anche se sono presenti mobili,

stoviglie e suppellettili vari. Il proprietario è risultato irreperibile.

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 30/05/2007 a firma di Panbianco Maria Alessandra ai nn. 87005/21921 di repertorio, iscritta il 06/06/2007 a Milano 2 ai nn. 86055/22911, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 99.750,00.

Importo capitale: € 66.500,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/10/2024 a firma di Unep Tribunale Di Monza ai nn. 8422 di repertorio, trascritta il 21/11/2024 a Milano 2 ai nn. 155690/109963, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia

pignoramento, stipulata il 29/01/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Di Monza ai nn. 962/2019 di repertorio, trascritta il 27/02/2019 a Milano 2 ai nn. 24343/16132, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia

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: € 79,29

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 809,69

Millesimi condominiali:

7,24

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente 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. **SI SPECIFICA CHE LE SPESE ESPOSTE SONO SINO AL 31/12/2025 POICHE' L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO E' DIMISSIONARIO E NON E' STATO ANCORA NOMINATO IL NUOVO AMMINISTRATORE.** 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 (dal 03/05/2007), con atto stipulato il 30/05/2007 a firma di PANBIANCO Maria Alessandra ai nn. 87004/21920 di repertorio, trascritto il 06/06/2007 a Milano 2 ai nn. 86054/45233.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata con sottoscrizione di autentica (fino al 18/04/2006), con atto stipulato il 12/02/1997 a firma di BELLUCCI Giuseppe ai nn. 237776/13074 di repertorio, trascritto il 18/02/1997 a Milano 2 ai nn. 12324/9507.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2006 fino al 30/05/2007), con atto stipulato il 18/04/2006 a firma di PANBIANCO Maria Alessandra ai nn. 84601/20579 di repertorio, trascritto il 22/04/2006 a Milano 2 ai nn. 62480/31833.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di perizia.

Per la quota di 1/2 di proprietà di altro soggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività edilizia N. **1998/00346/DIA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di (Art. 2 c60 L.662/96): OPERE INTERNE - MAGAZZINO/I, presentata il 13/07/1998 con il n. 20967 di protocollo.

Trattasi di opere interne di ristrutturazione di immobile ad uso magazzino

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera la cui ultima variante è stata approvata con Deliberazione del Consiglio comunale 30/03/2022, n. 15., l'immobile ricade in zona NAF | AMBITI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - PERIMETRO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE normati dall'art 19 delle vigenti NTA del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici:

I nuclei di antica formazione sono definiti, anche ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457, come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e comprendono i centri storici e le cascine con la presenza di complessi storici e monumentali con il fine della loro tutela e valorizzazione ambientale e funzionale, mediante interventi di conservazione e di riqualificazione. I nuclei di antica formazione sono perimetrati nelle tavole di azionamento con riferimento al tessuto urbano esistente alla soglia del catasto storico dell'anno 1905 che amplia il perimetro individuato nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano in ragione della omogeneità e continuità dei valori storici ed ambientali rilevati e meritevoli di tutela.

La tavola delle previsioni di piano individua il perimetro dei nuclei di antica formazione.

. Il titolo è riferito solamente al bene oggetto di perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione 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. si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie /impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza,

smaltimento alle pp.dd, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile presenta difformità dimensionali interne e di finestre. Vedasi Rif. Difformità urbanistiche (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Per oneri e stato di fatto vedasi Difformità urbanistiche.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è stato accatastato nel 2005 come abitazione. Di fatto nell'ultima pratica edilizia rinvenuta presso gli uffici tecnici comunali risulta essere un magazzino. Le altezze interne non corrispondono a quanto rilevato. (normativa di riferimento: Legge n. 1249/1939, D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, D.L. 31 maggio 2010, n. 78)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova scheda catastale con riclassificazione immobile

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali + diritti e bolli: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



Estratto scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile, catastalmente classificato come abitazione Categoria A/3a) Classe 1, **risulta invece dalla pratica edilizia essere un magazzino con bagno posto all'ingresso e un sottotetto non comunicante con il piano terra magazzino. Non è possibile allo stato attuale procedere a regolarizzazione di suddetto immobile per quanto concerne l'uso abitazione poichè mancano i requisiti di legge in materia igienico sanitaria.** Altre difformità: le misure interne dell'immobile, sia al piano terra che al piano primo, non corrispondono a quanto rilevato in loco. Non rientrano neppure nelle tolleranze edilizie. al piano sottotetto inoltre le altezze indicate in pratica edilizia sono superiori a quanto è stato possibile rilevare in loco. Anche in questo caso le misurazioni inferiori non rientrano nelle tolleranze edilizie. L'immobile risulta più piccolo internamente rispetto a quanto assentito. E' presente una scala a chiocciola di diametro cm 120 circa, non assentita. La finestra al piano sottotetto risulta essere più piccola di quella assentita. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i. - Titolo III Regolamento locale di igiene)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA o PDC in sanatoria

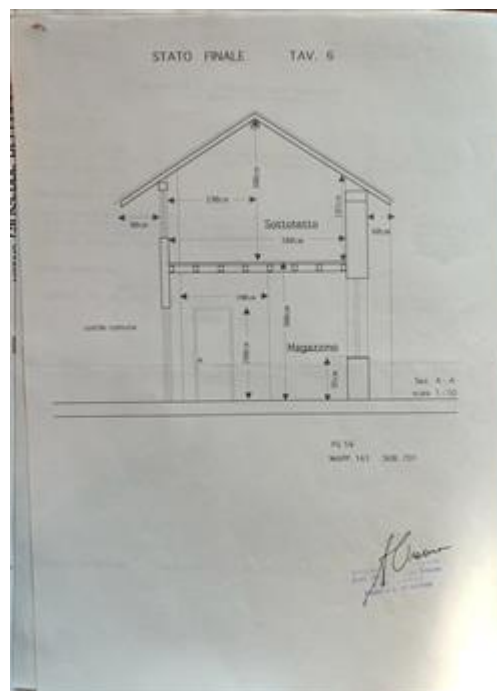
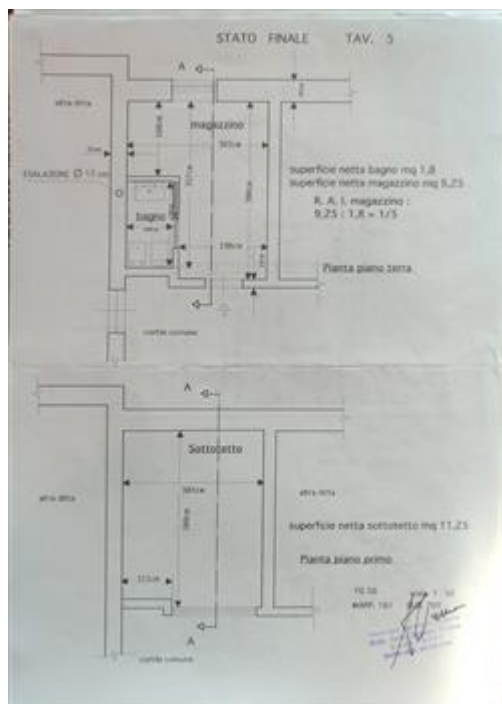
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile ad uso magazzino come ultima pratica edilizia assentita.**

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali per pratica edilizia in sanatoria: €3.810,00
- Diritti di segreteria: €100,00
- Sanzioni amministrative: €1.032,00
- Onorari professionali per pratica strutturale (soletta con foro per scala): €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

L'accesso all'immobile è risultato difficoltoso per il degrado e lo stato conservativo. Per quanto concerne la sanzione amministrativa, avendo l'immobile dimensioni minori rispetto a quanto autorizzato, si ipotizza che la sanzione possa corrispondere al minimo di legge.



Stato assentito Sezione

Stato assentito planimetria

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Caldaia: mancanza di libretto manutenzione e manutenzione periodica. Scarico in facciata. Impianto elettrico non a norma

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione impianti : la stima dell'immobile di cui alla presente relazione tiene già conto dello stato di fatto in cui versa la proprietà.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN VIMERCATE VIA MORIANO 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIMERCATE VIA MORIANO 10, della superficie commerciale di **25,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione magazzino di 2,5 vani catastali e dalla superficie catastale pari a 34 mq. Il bene è disposto su piano terra e primo con locale utilizzato a cucina e servizio al piano terra e locale utilizzato come camera da letto al piano primo. Alla data del sopralluogo i piani sono serviti da scala a chiocciola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,15 m PT - Hmax 3,10 m e min 2,35 m al P1. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 161 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: VIA MORIANO, 10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/01/1997 in atti dal 14/01/1997 (n. 320106.1/1997)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: cortile comune, altra proprietà di terzi, via Moriano, altra proprietà di terzi; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Dati di superficie: Totale: 34 m2 Totale escluse aree scoperte b): 34 m2

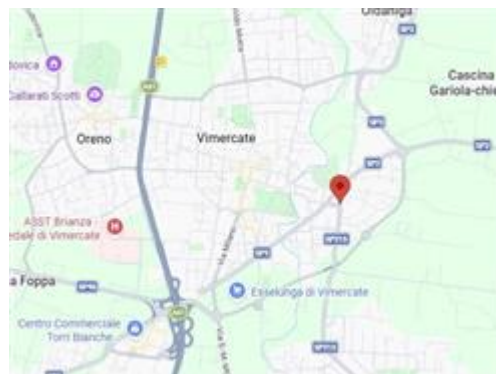
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2001.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 11 km - Como centro 25 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. 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
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
campo da calcio
verde attrezzato
centro sportivo



COLLEGAMENTI

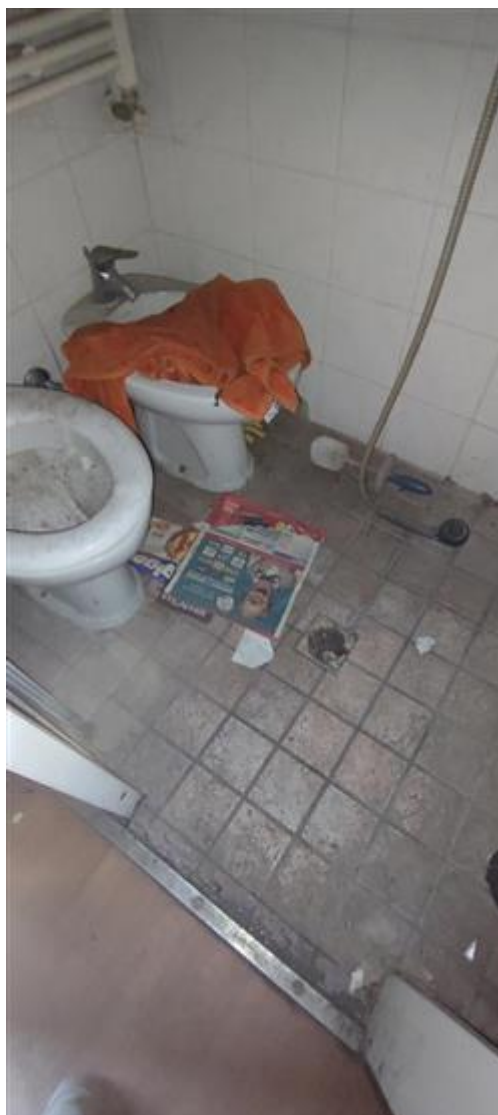
aeroporto distante Aeroporto di Linate 25 km -
Orio al Serio 33 km
tangenziale distante Tangenziale Est Milano - 2
km
metropolitana distante MM2 Cologno Nord - 12
km
superstrada distante SP2 di collegamento con
Monza - 2 km
ferrovia distante Stazione ferroviaria di Monza 12
km
autobus distante Autobus locali 300 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:





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 al PT	17,00	x	100 %	=	17,00
Locali al P1	17,00	x	50 %	=	8,50
Totale:	34,00				25,50

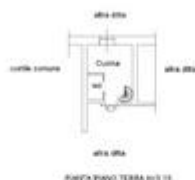


Fig. 10.101

Fig. 10.102

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: 26/02/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117313047/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Cairoli

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 158.000,00 pari a 1.316,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 142.200,00 pari a 1.185,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115251671/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento PT e P1

Indirizzo: via Montirone 13

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie: 16

Prezzo richiesto: 215.000,00 pari a 2.087,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 193.500,00 pari a 1.878,64 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/122126304/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Tolstoj

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 157.500,00 pari a 1.575,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/02/2026

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

Descrizione: Appartamento P3

Indirizzo: via Baracca

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

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	142.200,00	193.500,00	157.500,00	89.100,00
Consistenza	25,50	120,00	103,00	100,00	80,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.316,67	2.087,38	1.750,00	1.237,50
Stato manutentivo	3,00	4,00	7,00	6,00	5,00

e affaccio

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	1.113,75	1.113,75	1.113,75	1.113,75
Stato manutentivo e affaccio	5 %	7.110,00	9.675,00	7.875,00	4.455,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		142.200,00	193.500,00	157.500,00	89.100,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-105.249,38	-86.315,63	-82.974,38	-60.699,38
Stato manutentivo e affaccio		-7.110,00	-38.700,00	-23.625,00	-8.910,00
Prezzo corretto		29.840,63	68.484,38	50.900,63	19.490,63

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **42.179,06**

Divergenza: 71,54% < %

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).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,50 x 1.654,08 = **42.179,04**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.179,04**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.179,04**

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.

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 – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori., 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	25,50	0,00	42.179,04	42.179,04
				42.179,04 €	42.179,04 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Stato manutentivo, eventuali vizi occulti e soggettività degli uffici tecnici comunale relativamente i costi di regolarizzazione. Diminuzione valore in quanto nello stato attuale non è sanabile come abitazione	-15% -6.326,86
	6.326,86 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.642,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.210,18**

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: **€. 28.210,18**

data 04/03/2026

il tecnico incaricato
Chiara Lorenza Colzani