



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

502/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliri

CUSTODE:

Rag. Angelo Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Rosanna Rovetta

CF:RVTRNN66E69F704Z

con studio in MONZA (MB) Via E. Duse, 6

telefono: 3381390179

fax: 0392300844

email: rovetta.rosanna@gmail.com

PEC: rosanna.rovetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 502/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a BOVISIO-MASCIAGO Corso Milano 10, della superficie commerciale di **32,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è un appartamento di tipo popolare, situato al primo piano di un edificio privo di ascensore. Internamente l'alloggio è suddiviso in due zone principali, destinate rispettivamente a soggiorno con angolo cottura e a camera da letto. Il bagno presente è privo di disimpegno; inoltre, sia l'attuale distribuzione degli spazi interni sia le dimensioni dei singoli locali non risultano conformi ai requisiti previsti dalle vigenti norme igienico-sanitarie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1

ha un'altezza interna di 2.87

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 171 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: Corso Milano 10, piano: 1

Coerenze: Nord: a.u. Est: ente comune - a.u. Sud: cortile Ovest: cortile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1925

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.250,00
Data di conclusione della relazione:	30/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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**, iscritta il 08/08/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 21118, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 18/09/2004 al n. 30718 con atto Notaio Mottola Lucio del 09/09/2004 rep. 226129/15583.

Importo ipoteca: € 168.000,00.

Importo capitale: € 84.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

- Ipoteca iscritta il 18/09/2024 al n. 30718 con atto Notaio Mottola Lucio del 09/09/2024 rep. 226129/15583

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulato il 14/10/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario - Corte d'Appello di Napoli ai nn. 12968 di repertorio, trascritta il 20/11/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 113846, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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:	€ 520,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 407,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 6.362,84

Millesimi condominiali:

11,55*

Ulteriori avvertenze:

*millesimi tratti da spese di proprietà riparto consuntivo spese ordinarie.

Spese ordinarie immobile riparto consuntivo 01/05/2024 - 30/04/2025 Spese ordinarie € 520** + spese personali € 2308

Spese ordinarie immobile riparto preventivo 01/05/2025 - 30/04/2026 Spese ordinarie € 425**

Spese ammanco cassa : € 74,36

**spese quantificate per una persona

**SPESE STRAORDINARIE RIFACIMENTO TETTO PORZIONE NORD: € 496,95 TOTALE
DA DIVIDERE IN 5 RATE CON SCADENZA 20/07/2026 - 20/8/2026 - 20/09/2026 - 20/10/2026
- 20/11/2026 - 15/12/2026**

In relazione all'APE: secondo le disposizioni del D.G.R.18546.2019 art. 3.4 lett. c : l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica resta esclusa per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/09/2004), con atto stipulato il 09/09/2004 a firma di Notaio Mottola Lucio ai nn. 226128/15582 di repertorio, trascritto il 18/09/2004 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 69945

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 14/11/2001 fino al 09/09/2004), con atto stipulato il 14/11/2001 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 48729 di repertorio, trascritto il 22/11/2001 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 79342

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Non è stato possibile risalire alla costruzione del fabbricato in quanto le pratiche edilizie riportate nei registri comunali, che potrebbero ricondurre al fabbricato, non sono state recuperate dal Comune, il quale, comunque ha riferito che nei fascicoli così vecchi difficilmente sono presenti elaborati grafici.

In particolare è stato individuato un nulla osta del 1925 in Via Vittorio Emanuele, poi Corso Milano.

Per accertare lo stato legittimo sono state recuperate le planimetrie catastali di impianto del 1940.

Nell'atto di provenienza è richiamato un titolo edilizio: DIA presentata il 06/07/2001 prot. 13666 e fine lavori del 27/11/2001. Tale pratica non compare nei registri comunali. Non è stato possibile visionarla.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DDC N. 14 del 06/06/2013 pubblicata sul BURL il 04/09/2013 - Variante DCC N. 33 del 31/07/2018 pubblicata sul BURL il 05/12/2018 - RETTIFICA DCC N. 15 del 30/03/2020.

l'immobile ricade in zona A.2.11_S2

S2 - rafforzamento dell'identità degli isolati centrali (art. 10)

Ambito A2 - identità storico culturale (art. 27)

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Destinazione d'uso principale - : residenza (Gf 1). Destinazione d'uso esclusa: attività produttive descritte al gruppo Gf 2; attività terziarie descritte al gruppo Gf 3.2; attività commerciali descritte ai gruppi Gf 4.1.2, Gf 4.1.3, Gf 4.1.4, Gf 4.2.2, Gf 4.3, Gf 4.4. 27.4 Parametri edilizi e urbanistici $U_f = 0.20$ mq/mq $R_c = 25\%$ $S_{pd} = 55\%$ $H = 7.00$ m – n.2 piani fuori terra $D_c = 5.00$ m $D_f = 10.00$ m (salvo il mantenimento della cortina edilizia) $D_s = 5.00$ m (salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale)

Attuazione degli interventi:

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice, ad eccezione degli interventi di demolizione e nuova edificazione con conservazione di sagoma e sedime che sono assentiti con permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici e decorativi che dovranno riproporre e valorizzare il carattere originario dell'edificio.

NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico.

In particolare non è stato possibile risalire al titolo legittimo dell'immobile, nè sono state recuperate successive pratiche edilizie dello stesso, se non su alcune porzioni puntuali.

Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o ancora da scansionare ma non in possesso dell'ufficio tecnico e che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative all'unità pignorata, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano al bene oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Pertanto non è possibile stabilire con precisione le modalità e il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

Si precisa che non sono state effettuate verifiche riguardo le distanze, le altezze e non è stato rilevato l'intero fabbricato, e che le indagini sono limitate alla sola unità immobiliare.

Tutte le criticità espresse sono state considerate nella valutazione finale dell'immobile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si precisa che non essendo in possesso delle pratiche edilizie lo stato legittimo assunto è quello della

planimetria catastale di impianto del 1940. Si evidenzia che tale planimetria è rappresentata in scala 1:200 non quotata, non è precisa sia nella rappresentazione della pianta che nel dimensionamento delle finestre.

Il perimetro dell'unità immobiliare corrisponde allo stato rilevato mentre le disposizioni degli spazi interni presenta alcune difformità, in particolare la presenza del bagno poichè all'epoca della costruzione venivano utilizzate latrine esterne comuni.

Sempre catastalmente, nel 1978, l'unità è stata fusa con altri locali adiacenti, con modifiche degli spazi interni.

Infine, nel 2001 è stato presentato un frazionamento catastale e il perimetro dell'unità immobiliare è stato riportato a quello originario del 1940 con la realizzazione del bagno all'interno all'alloggio.

Lo stato attuale rispetto alla planimetria del 2001 e comunque anche rispetto a quella del 1940 non corrisponde allo stato dei luoghi.

Internamente, l'unità immobiliare con superficie netta utile di c.ca mq. 27,90, è stata suddivisa in un locale destinato a soggiorno/cottura il quale non raggiunge la superficie minima richiesta dal regolamento edilizio, una zona letto e un bagno anch'essi di dimensioni inferiori alle superfici minime richieste dal Regolamento Edilizio e dalle norme Igienico Sanitarie. Si rileva inoltre, che il bagno non risulta disimpegnato.

L'altezza rilevata di mt. 2,87 non corrisponde sia a quella riportata nella planimetria catastale del 2001 (h mt. 3,00) nè in quella del 1940 (h 3,70)

Non è stato possibile accertare se sono stati realizzati abbassamenti o se sono state riportate semplicemente le altezze errate.

L'unità immobiliare non raggiunge la superficie minima utile di mq. 30 come richiesta dal Regolamento Edilizio del Comune di Bovisio Masciago.

Pertanto allo stato attuale non ci sono le condizioni edilizie per poter considerare l'unità immobiliare autonoma.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile.**

IMMOBILE PRIVO DI ABITABILITA'

Non è possibile quantificare i costi di una possibile sanatoria o messa in pristino.

Essendo l'unità immobiliare completamente da ristrutturare e redistribuire il valore dell'immobile è già stato calcolato con le decurtazioni relative alle criticità sopra esposte.

Resta la riserva della menzionata pratica edilizia riportata nell'atto di provenienza: DIA presentata il 06/07/2001 prot. 13666 e fine lavori del 27/11/2001, in quanto non è stato possibile visionarla. Comunque, non potrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, in quanto le difformità rilevate sono in contrasto con le norme igienico sanitarie.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni.

Dovrà essere depositata planimetria aggiornata solo dopo gli opportuni adeguamenti dell'unità immobiliare.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Tutti gli impianti risultano non funzionanti e completamente da rifare

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO CORSO MILANO 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BOVISIO-MASCIAGO Corso Milano 10, della superficie commerciale di **32,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è un appartamento di tipo popolare, situato al primo piano di un edificio privo di ascensore. Internamente l'alloggio è suddiviso in due zone principali, destinate rispettivamente a soggiorno con angolo cottura e a camera da letto. Il bagno presente è privo di disimpegno; inoltre, sia l'attuale distribuzione degli spazi interni sia le dimensioni dei singoli locali non risultano conformi ai requisiti previsti dalle vigenti norme igienico-sanitarie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1

ha un'altezza interna di 2.87

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 171 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: Corso Milano 10, piano: 1

Coerenze: Nord: a.u. Est: ente comune - a.u. Sud: cortile Ovest: cortile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1925

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

mediocre 

scuola per l'infanzia

buono 

scuola elementare

al di sopra della media 

palestra

buono 

municipio

al di sopra della media 

negozi al dettaglio

buono 

parco giochi

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km

scarso 

ferrovia distante 900 mt

nella media 

superstrada distante 1,8 Km

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

livello di piano:

mediocre 

stato di manutenzione:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è ubicato in una palazzina risalente al 1925 e versa in cattivo stato di manutenzione generale.

L'unità immobiliare, concepita originariamente come monolocale, è stata successivamente suddivisa in ambienti distinti mediante la separazione della zona giorno dalla zona notte e la realizzazione di un bagno senza antibagno, la cui disposizione non è conforme alle vigenti norme igienico-sanitarie.

L'immobile si presenta in totale stato di abbandono, con impianti non funzionanti. Si rileva, inoltre, che lo stesso ha subito un allagamento proveniente dal piano soprastante con danni significativi: sono infatti evidenti estesi distacchi di intonaco sia sul soffitto sia sulle pareti verticali.

Non è nota la tipologia strutturale dei solai; risultano tuttavia evidenti importanti fenomeni fessurativi da verificare, in particolare nell'area interessata dall'allagamento. Non è noto se tale allagamento abbia indebolito parti strutturali del solaio e della parete verticale in mattoni.

All'appartamento si accede direttamente nella zona giorno con cottura di c.ca ma. 15,22 - zona notte 8,50 - bagno mq. 3,49 (tutti i locali non sono regolamentari)

La superficie utile dell'unità immobiliare è di c.ca mq. 27,90.

Si evidenzia che il vigente Regolamento Edilizio del Comune di Bovisio Masciago stabilisce la superficie utile minima di un alloggio pari a mq. 30,00.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente realizzati in alluminio da sostituire

scarso 

infissi interni: ante realizzati in legno tamburato

pessimo 

pavimentazione interna: realizzata in monocottura da sostituire

pessimo 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

pessimo 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non funzionante

pessimo 

termico: termoautonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi conformità: non funzionante

pessimo 

idrico: non funzionante

pessimo 



zona giorno



porta di accesso



zona notte



dettaglio soffitto ammalorato zona notte



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
porzione immobiliare	32,50	x	100 %	=	32,50
Totale:	32,50				32,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/02/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento posto al secondo piano di vani 4 con ripostiglio al piano terra e ampio ripostiglio di mq. 16 al piano terra

Indirizzo: Corso Milano 10

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 73.000,00 pari a 986,49 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/12/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento di 4 vani al piano primo con annessi due ripostigli di mq. 9 e mq. 6 al piano terra

Indirizzo: Corso Milano 10

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 75.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (21/05/2026)

Valore minimo: 979,00

Valore massimo: 1.290,00

Note: Abitazioni in stabili di seconda fascia

OMI (31/12/2025)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: Abitazioni civili - stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

-consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),

-analizzando le offerte presenti oggi sul mercato

-intervistando gli operatori

-comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc..

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili.

PARAMETRI QUALITATIVI:

- livello di piano
- esposizione
- posizione

Considerato il pessimo stato di degrado manutentivo dell'immobile e le criticità rilevate, tra cui la mancanza di Abitabilità e la superficie utile che ne preclude la classificazione come monolocale e la relativa autonomia funzionale, si è ritenuto necessario applicare opportuni coefficienti di deprezzamento estimativo al fine di determinare un valore del bene coerente con lo stato di fatto riscontrato.

Si è altresì preso atto delle criticità riscontrate a seguito dell'allagamento (distacco dell'intonaco), compresi vizi occulti non riscontrabili visivamente (sfondellamento e degrado strutturale o marcescenza delle travi o assiti in legno)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	32,50	x	900,00	=	29.250,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 29.250,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 29.250,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale, in particolare nel medesimo fabbricato, beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati, inoltre sono stati analizzati i listini al fine di verificare la congruità dei valori

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Bovisio Masciago, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

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	32,50	0,00	29.250,00	29.250,00
				29.250,00 €	29.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
 - tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
 - nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima (LUGLIO 2026).

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
 - sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
 - sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico e strutturale;
 - non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato e delle distanze;
 - sulle possibili conseguenze riguardo il possibile mancato rispetto delle distanze;
 - sulla mancata Agibilità dell'immobile;

Nell' valutazione si è tenuto conto:

- delle dimensioni ridotte tali da impedirne, allo stato attuale, l'uso come unità immobiliare autonoma
 - della regolarizzazione l'unità immobiliare, della necessità di una ristrutturazione integrale con diversa distribuzione degli spazi interni, del probabile consolidamento del solaio e della muratura verticale oggetto di allagamento.

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:

€. 29.250,00

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: €. **29.250,00**

data 30/07/2026

il tecnico incaricato
Rosanna Rovetta