



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 180/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa GIULIA CALIARI

CUSTODE:

avv. FILIPPO RADAELLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/03/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**ing. NORBERTO RIVA**

CF:RVINBR55M151625K

con studio in SEREGNO (MB) VIA Resegone 16

telefono: 3480653855

email: norberto55.riva@gmail.com

PEC: riva.norberto@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a SEVESO via San Martino 52, della superficie commerciale di **81,22** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terra di immobile composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera con accesso a cortile stessa proprietà, bagno con accesso a cortile stessa proprietà. Immobile di tre piani fuori terra di non recente costruzione, del tipo a ringhiera . Riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa. Condizionatore. Stato di manutenzione generale del fabbricato su tre piani scarso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T , ha un'altezza interna di 2,72 m. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 254 graffata con part. 264 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 169,21 Euro, indirizzo catastale: via San Martino 52 Seveso MB, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 26/01/1999 in atti dal 26/01/1999 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A 26/254/701 26/254/702 (n. 315535.1/1999)

Coerenze: a nord cortile comune, ad est proprietà di terzi, a sud proprietà di terze, ad ovest proprietà di terzi

superficie catastale 85 mq (83 mq escluse aree scoperte)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1998.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>81,22 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>€. 77.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 77.850,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>06/03/2026</b>

### 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**, stipulata il 09/07/2008 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 86034/9159 di repertorio, iscritta il 11/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90853/22777, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 245.000,00.

Importo capitale: € 135.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/04/2025 a firma di U.G. Trib. Monza ai nn. 1064 di repertorio, trascritta il 24/04/2025 a Milano 2 ai nn. 57451/39705, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento 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: €. 1.300,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.829,01

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/2022), con atto stipulato il 12/10/2022 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 7605/2276 di repertorio, trascritto il 26/10/2022 a Milano 2 ai nn. 150974/101970.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/2003 fino al 10/06/2019), con atto stipulato il 17/03/2023 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 70180 di repertorio, trascritto il 27/03/2003 a Milano 2 ai nn. 50262/32556.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2019 fino al 12/10/2022), con atto stipulato il 10/06/2019 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 139296/10554 di repertorio, trascritto il 12/06/2019 a Milano 2 ai nn. 75492/49158

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **355/1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso, presentata il 27/11/1997 con il n. 033538 di protocollo, rilasciata il 20/05/1998 con il n. 21358 di protocollo.

Pratica precedente: 300/1967 rilasciata il 23/04/19868

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Porta ingresso in legno di dimensioni differenti da quelle approvate; differente distribuzione interna con parte nel disimpegno non realizzata ed alcune quote interne dei locali differenti, seppur di poco, da quelle approvate; altezza interna controsoffitto inferiore a quella approvata, differente posizione della porta ingresso al bagno. (normativa di riferimento: concessione edilizia rilasciata)

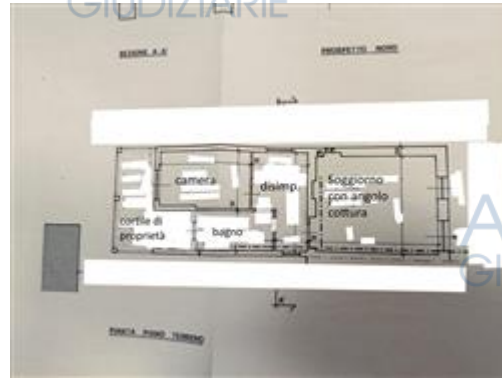
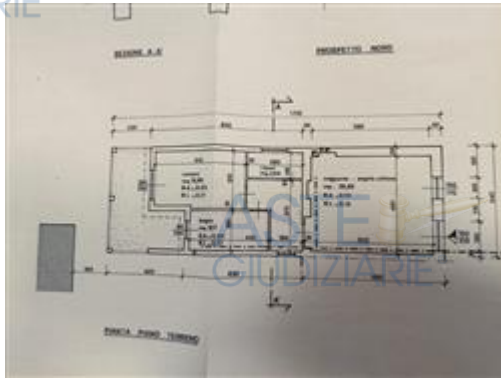
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria: €1.000,00
- spese tecniche: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni





### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo schema distributivo corrisponde a quello riportataoa in planimetria catastale; l'altezza interna non corrisponde a quella rilevata in luogo (normativa di riferimento: planimetria catastale depositata in N.C.E.U.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura docfa

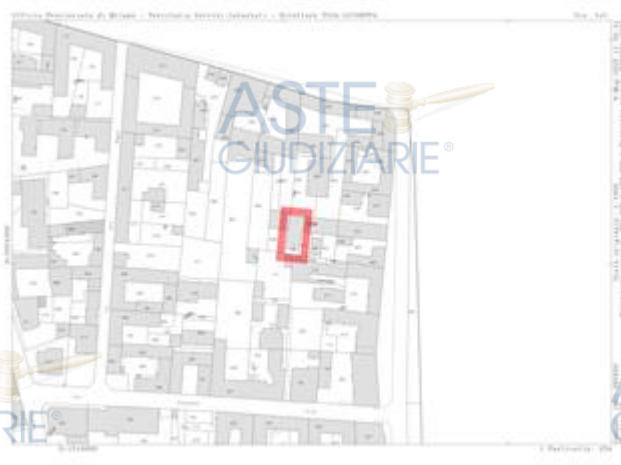
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: € 70,00
- spese tecniche: € 300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a altezza interna



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN SEVESO VIA SAN MARTINO 52



**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SEVESO via San Martino 52, della superficie commerciale di **81,22** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terra di immobile composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera con accesso a cortile stessa proprietà, bagno con accesso a cortile stessa proprietà. Immobile di tre piani fuori terra di non recente costruzione, del tipo a ringhiera . Riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa. Condizionatore. Stato di manutenzione generale del fabbricato su tre piani scarso.

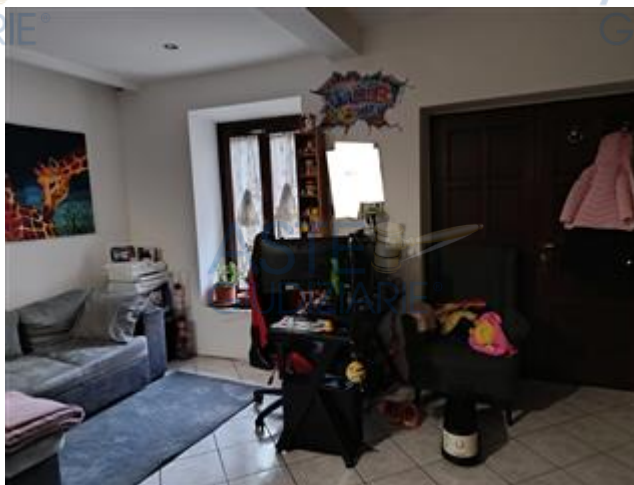
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T , ha un'altezza interna di 2,72 m. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 254 graffata con part. 264 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 169,21 Euro, indirizzo catastale: via San Martino 52 Seveso MB, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 26/01/1999 in atti dal 26/01/1999 UNITA' EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A 26/254/701 26/254/702 (n. 315535.1/1999)

Coerenze: a nord cortile comune, ad est proprietà di terzi, a sud proprietà di terze, ad ovest proprietà di terzi

superficie catastale 85 mq (83 mq escluse aree scoperte)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1998.



soggiorno



*soggiorno*



*angolo cottura*



*disimpegno*



*disimpegno*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Meda, Cesano Maderno, Bovisio Masciago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

SERVIZI

- campo da calcio
- centro sportivo
- municipio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 100 metri (stazione 600 metri)
- superstrada distante 1,5 Km

ASTE GIUDIZIARIE®

- nella media ★★★★★★☆☆☆☆
- nella media ★★★★★★☆☆☆☆

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano terra di immobile di composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera con accesso a cortile di proprietà, bagno con accesso a cortile di proprietà. L'appartamento è costituito da una porzione indipendente di un Immobile di tre piani fuori terra di non recente costruzione, del tipo a ringhiera con una altra porzione che si estende oltre il profilo del suddetto fabbricato di tre piani L'unità immobiliare è stata ogegetto di opere di cambio di destinazione d'uso e di opere di manutenzione. Riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa. Stato di manutenzione sufficiente.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante realizzati in legno con doppio vetro

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in muratura in mattoni con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in intonaco

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle ceramica

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*plafoni:* realizzati in intonaco. Sono presenti ribassamenti

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in tegole con coibentazione in non accertata. Non è stato possibile esaminare la copertura della porzione di appartamento al piano terra dell'edificio di tre piani e nel merito, il proprietario ha comunicato che necessita di importante manutenzione. Con riferimento all'ampliamento, sulla copertura esistente è stato previsto un manto in lamiera grecata

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

*portone di ingresso:* anta e fisso realizzato in legno

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*gas:* tradizionale con alimentazione a rete pubblica conformità: non accertabile, in ufficio tecnico non sono depositate certificazioni e dichiarazioni

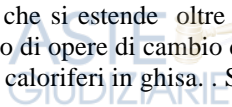
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*elettrico:* sottotraccia conformità: non accertabile; non accertabile, in ufficio tecnico non sono depositate certificazioni e dichiarazioni

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non accertabile, in ufficio tecnico non

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



ASTE  
GIUDIZIARIE®

sono depositate certificazioni e dichiarazioni

ASTE  
GIUDIZIARIE®



camera



camera

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



disimpegno



servizio igienico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



cortiletto in proprietà



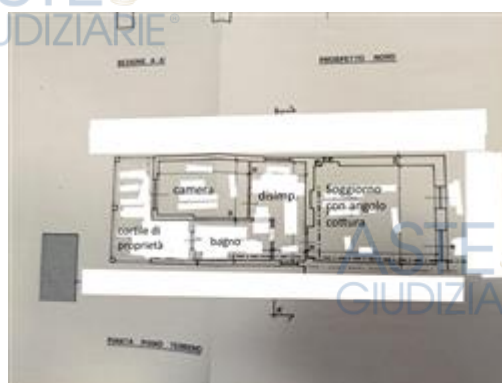
servizio igienico

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
soggiorno con angolo cottura	27,10	x	100 %	=	27,10
camera	14,65	x	100 %	=	14,65
servizio igienico	8,22	x	100 %	=	8,22
disimpegno	10,86	x	100 %	=	10,86
muri interni ed esterni	18,00	x	100 %	=	18,00
cortile di proprietà	15,90	x	15 %	=	2,38
<b>Totale:</b>	<b>94,73</b>				<b>81,22</b>





**VALUTAZIONE:**



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/10/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 579/2015

Descrizione: Appartamento al piano terra, mq. 83,60, soggiorno con angolo cottura, doppi servizi, 2 camere, disimpegno., 1

Indirizzo: Via Goito, 5/7 Seveso, MB

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.800,00 pari a 563,86 Euro/mq

Valore Ctu: 90.000,00 pari a: 1.084,34 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.400,00 pari a: 751,81 Euro/mq

Distanza: 61.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/01/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1078/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 37, bilocale al piano secondo, ripostiglio sul ballatoio., 1

Indirizzo: Via SAN MARTINO, 52-54 Seveso, MB

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.100,00 pari a 516,22 Euro/mq

Valore Ctu: 48.000,00 pari a: 1.297,30 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.250,00 pari a: 547,30 Euro/mq

Distanza: 69.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 676/2014

Descrizione: Appartamento di c.a. mq. 123,80, piano 1°, androne scala, tre locali, bagno, cucina e ampio terrazzo., 1

Indirizzo: Via Solferino, 4/b6 Seveso, MB



Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.450,00 pari a 710,98 Euro/mq

Valore Ctu: 160.940,00 pari a: 1.308,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 116.600,00 pari a: 947,97 Euro/mq

Distanza: 96.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/03/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 68/2009

Descrizione: Appartamento di mq. 59, al piano 2°(senza ascensore), 2 locali oltre servizio., 1

Indirizzo: Via Solferino, 11 Seveso, MB

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 372,88 Euro/mq

Valore Ctu: 55.000,00 pari a: 932,20 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.000,00 pari a: 220,34 Euro/mq

Distanza: 111.00 m

Numero Tentativi: 9



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/05/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 967/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 50,12, piano secondo sottotetto, un locale oltre servizi e balcone, 1

Indirizzo: Via Solferino, 11 Seveso, MB

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.500,00 pari a 670,00 Euro/mq

Valore Ctu: 41.083,87 pari a: 821,68 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.000,00 pari a: 480,00 Euro/mq

Distanza: 111.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2026

Fonte di informazione: portale web immobiliare

Descrizione: quadrilocale

Indirizzo: via San Martino





Superfici principali e secondarie: 181

Superfici accessorie:

Prezzo: 198.000,00 pari a 1.093,92 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre allo stato attuale delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi esclusi così come eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,22	x	1.000,00	=	<b>81.220,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 81.220,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 81.220,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre allo stato attuale delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa



stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi esclusi così come eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di piattaforma SISTER, ufficio del registro di DESIO, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di SEVESO, agenzie: SEVESO, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni OMI per mero consulto informativo

#### 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	81,22	0,00	81.220,00	81.220,00
				<b>81.220,00 €</b>	<b>81.220,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.370,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.850,00**

#### 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: **€. 77.850,00**



data 06/03/2026



il tecnico incaricato  
ing. NORBERTO RIVA

