



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

411/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Dott.ssa Sabina Villa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Filippo Cantelmo

CF: CNTFPP63R30I422F

con studio in LISSONE (MB) VIA ADDA, 3

telefono: 039484726

email: cantelmof@libero.it

PEC: filippo.cantelmo@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a CORNATE D'ADDA via Fornace 11, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2.85 m..

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 75 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 157,52 Euro, indirizzo catastale: VIA FORNACE n. 7 Scala 1 CORNATE D'ADDA, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze: Nord Cortile comune, Est Cortile Comune, Sud Cortile Comune, Ovest Altra unità immobiliare e zona comune
il civico n. 7 individua altro fabbricato

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

A.1

cantina, composto da unico vano h=1.95 m. di sup. 15 mq..

coerenze: Nord Cortile comune soprastante, Est Altra unità immobiliare e disimpegno comune, Sud sottoscala comune, Ovest Cortile comune soprastante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.372,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.372,50
Data di conclusione della relazione:	12/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Come meglio indicato nel verbale di sopralluogo a cura del custode.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

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 attiva, stipulata il 11/12/2024 a firma di Notaio Giovanni Averoldi ai nn. 31893 di repertorio, iscritta il 16/12/2024 a Milano 2 ai nn. 100859/32350, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 220000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di Pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/08/2025 a firma di Pubbico Ufficiale Tribunale di Monza ai nn. 8120 di repertorio, trascritta il 07/10/2025 a Milano 2 ai nn. 95900, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pubbico Ufficiale.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di Pignoramento

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: **€. 1.099,65**

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 7.641,15**

Millesimi condominiali: **103,15**

Ulteriori avvertenze:

Dopo solleciti con mail e telefonate ad oggi non sono state fornite dall'amministratore le informazioni richieste.

Il Perito si riserva di integrare prima dell' udienza eventuali comunicazioni dell'amministratore in relazione alle spese condominiali.



Il Perito ha integrato in perizia le spese condominiali comunicate dall'amministratore con mail del 09/01/2026

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/12/2004 a firma di Notaio Giovanni Averoldi ai nn. 100858 di repertorio, trascritto il 28/12/2004 a Milano 2 ai nn. 99952

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per Esecuzione Lavori N. 28/56, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Fabbricato, rilasciata il 17/11/1955, agibilità del 28/08/1956.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio comunale n. 3 del 29.03.2012, pubblicato sul BURL l'11.07.2012; Variante approvata il 04/04/2024 e succ correzioni approvate il 28/11/2024, l'immobile ricade in zona TUC-Zone B3 Aree edificate di completamento residenziale ad alta densità edilizi. Norme tecniche di attuazione ed indici:

15.1.3. Zone B3 Aree edificate di completamento residenziale ad alta densità edilizia

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT

Il PGT si attua attraverso:

1.interventi edilizi diretti

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione, fatti salvi i casi ricadenti al punto 2. In caso di demolizione è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.

IF 0,666 mq/mq

IC 50%

IPF 20%

Altezza dell'edificio 13 m

2.Permesso di costruire convenzionato

Il PGT si attua attraverso PdCC in caso di:

—edificazione di lotti inedificati o aventi solo edificazioni accessorie aventi superficie fondiaria pari o superiore a mq 3.000;

—integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti lotti aventi superfici fondiaria pari o superiore a mq 3.000;

—aree appositamente perimetrate dal PR.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento

conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

IF 0,666 mq/mq

IPF 50%

IC 20%

Altezza dell'edificio 13 m

Le dotazioni territoriali DT sono fissate secondo le modalità previste dal piano dei servizi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aumento di volumetria nei limiti tolleranze "Salva Casa". Opere di adeguamento igienico-sanitari (normativa di riferimento: Testo unico per Edilizia -DPR 380/2001 -modifiche D.L. 69/2024 e legge di conversione 105/2024)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria che dovrà regolarizzare soprattutto la difformità riscontrata nello stato attuale rispetto al titolo del 1955, lo spostamento della muratura che di fatto ha aumentato la sup. utile del cespite in esecuzione e di conseguenza una maggiore volumetria. La SCIA da presentare in ottemperanza al Decreto Salva Casa (D.L. 69/24, convertito in legge 105/2024), che ha introdotto nuove e più ampie tolleranze volumetriche e costruttive valide per interventi realizzati entro il 24/05/2024. Nel caso specifico il nostro cespite in esecuzione rientra nella tolleranza del 5% applicabile agli immobili di superficie utile inferiore a 100 mq. Dal punto di vista igienico-sanitario sono da regolarizzare: il cucinotto, in quanto non rispettando i requisiti dimensionali minimi per la sua regolarizzazione, si dovrà mediante demolizione parziale della muratura creare di fatto un angolo/cottura collegato al soggiorno. Il disimpegno dovrà prevedere una porta che crei un filtro con l'angolo cottura e il bagno. Le modifiche indicate dal perito rendono regolare l'utilizzo delle funzioni sopraelencate in ottemperanza del Regolamento locale d'Igiene della Regione Lombardia. Le opere di adeguamento igienico-sanitarie complete e finite sono valutate a corpo:

1-demolizione di porzione di tavolato con relative finiture per creazione angolo cottura €. 1.500,00

2-fornitura e posa di porta per creazione di filtro fra angolo cottura e bagno e relativi ripristini €. 500,00

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA IN SANATORIA (SANZIONE -ONERI-PROGETTAZIONE-DIREZIONE LAVORI-SICUREZZA): €.2.500,00
- oneri per lavori di adeguamento igienico-sanitario come meglio indicati nella descrizione dettagliata: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione e Cantina foglio 14 mappale 75 sub.1.

ASTE
GIUDIZIARIE®



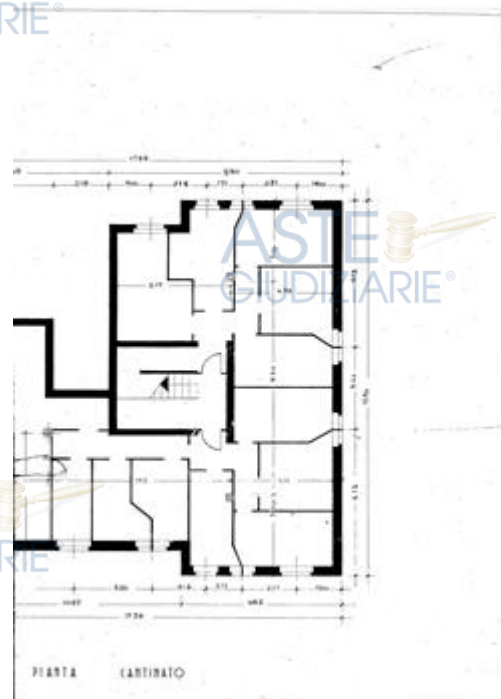
Stato di Fatto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stato autorizzato N.O. N.28/1955

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stato autorizzato N.O. N.28/1955

ASTE
GIUDIZIARIE®



Scheda Catastale 1957

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e mancata rappresentazione grafica della cantina (normativa di riferimento: catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante DOCFA con costituzione della cantina attualmente non rappresentata graficamente.

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

Costi di regolarizzazione:

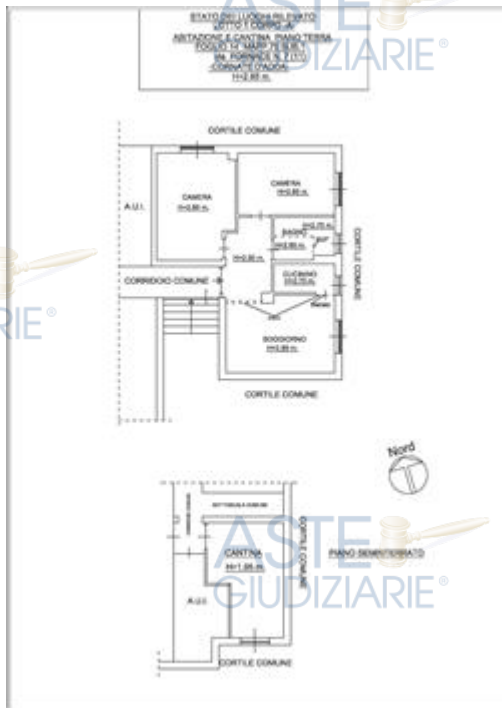
- Docfa a cura professionista e sanzioni per ravvedimento: € 750,00
- diritti due schede abitazione e deposito: € 140,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione e Cantina.

La "circolare" (Nota Prot. 223119/2020 dell'Agenzia delle Entrate) ha reso obbligatorio dal 1° luglio 2020 scorporare le cantine (e soffitte/garage) dall'appartamento al Catasto, se hanno accesso autonomo (da strada, corte, parti comuni), trattandole come unità immobiliari autonome (categoria C/2) con propria planimetria e rendita.



Stato di Fatto



Stato Autorizzato 1957

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA FORNACE 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA via Fornace 11, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2.85 m..

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 75 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 157,52 Euro, indirizzo catastale: VIA FORNACE n. 7 Scala 1 CORNATE D'ADDA, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze: Nord Cortile comune, Est Cortile Comune, Sud Cortile Comune, Ovest Altra unità



immobiliare e zona comune
il civico n. 7 individua altro fabbricato



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.



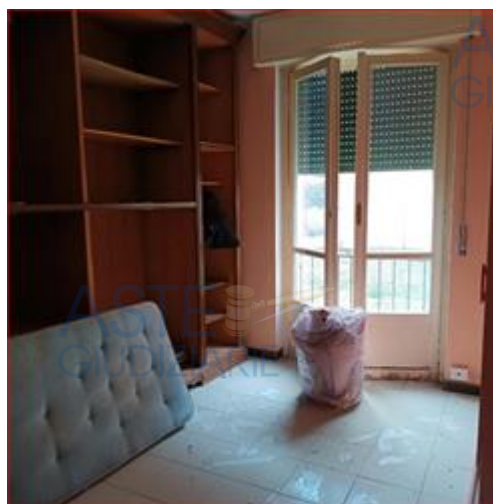
Ingresso/Disimpegno



Soggiorno



Cucinino



Camera 1





Camera 2



Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Contesto Urbano



Vista Aerea

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso Fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista Est

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista Nord

ASTE
GIUDIZIARIE®



Individuazione in Mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

asilo nido
farmacie
centro sportivo
municipio
scuola elementare
scuola media inferiore
spazi verde
supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante 15 km casello di Agrate



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:



tecnico incaricato: Filippo Cantelmo

Pagina 10 di 19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INDICAZIONI GENERALI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

L'edificio nel quale è ubicato il cespite oggetto di esecuzione immobiliare è situato nel comune di Cornate d'Adda (MB), ha accesso pedonale e carraio da via Fornace, n. 11 e non dal civico n.7 .

Derivante dai seguenti titoli autorizzativi:



1. edificazione autorizzata con Nulla Osta n.28 del 17/11/1955 -costruzione di un Fabbricato-
2. Autorizzazione di Abitabilità del 28/08/1956.
3. Scheda Catastale data di presentazione 02/08/1957-scheda n.158151-



L'immobile si sviluppa in n. 4 piani, di cui n. 3 fuori terra e un piano seminterrato ad uso cantine e accessori comuni.

L'abitazione è al piano Rialzato, da area esterna mediante scala esterna si accede a corridoio comune.

La palazzina non è munita di ascensore.

ABITAZIONE E CANTINA

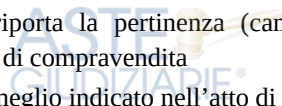
L'abitazione è individuata al catasto urbano del comune di Cornate d'Adda:

- appartamento di tipo economico in Cornate d'Adda (MB) **Foglio 14; Particella 75; Subalterno 1**; Categoria A3 Classe 1 Vani 5. Indirizzo Catastale via Fornace 7 Piano S1-T

Note:



1. la scheda catastale erroneamente non riporta la pertinenza (cantina), che risulta chiaramente indicata e dettagliata nell'atto di compravendita
2. Il civico esatto risulta il n.11 come anche meglio indicato nell'atto di compravendita



Stato Autorizzato:

L'abitazione è situata al piano Terra Rialzato con pertinenza cantina al piano seminterrato.

L'abitazione è raggiungibile da corridoio comune.

L'abitazione è costituita da:

- ingresso/disimpegno con porte di accesso a tutti i vani
- dal disimpegno si accede a cucinotto con finestra
- dal disimpegno si accede ad ampio soggiorno con porta-finestra
- dal disimpegno si accede ad n. 2 camere da letto dotate ognuna di porta-finestra
- dal disimpegno si accede al bagno munito di finestra
- dal vano scala comune si accede mediante al piano primo seminterrato dove c'è il vano cantina



Stato Rilevato:

L'abitazione è situata al piano Terra Rialzato con pertinenza cantina al piano seminterrato.





L'abitazione è raggiungibile da corridoio comune.

L'abitazione è costituita da:

- ingresso/disimpegno
- dal disimpegno mediante arco si accede ad ampio soggiorno con porta-finestra
- dal soggiorno si accede a cucinotto con finestra
- dal disimpegno si accede ad a n. 2 camere da letto con ognuna porta-finestre
- dal disimpegno si accede al bagno con sanitari e doccia, munito di finestra
- dal vano scala comune si accede al piano primo seminterrato dove c'è il vano cantina di proprietà

Note: rispetto al Nulla Osta n.28 del 17/11/1955 risulta un aumento di superficie utile per allineamento muratura nel corridoio comune, questa modifica risulta effettuata in tutti i piani.



L'aumento di sup. utile calpestabile risulta riportata nella scheda catastale di impianto con data di presentazione 02/08/1957-scheda n.158151-

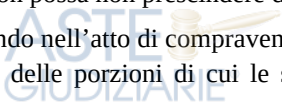


Difformità e sanabilità:

L'unico titolo edilizio che l'ente comunale ha reso disponibile alla visione del perito è il Nulla Osta n.28 del 17/11/1955 e succ. abitabilità del 1956.

L'esistenza di un titolo edilizio del 1955 e dell'abitabilità del 1956 pone di fatto che la verifica della conformità edilizia non possa non prescindere da quanto autorizzato.

Questo pur riscontrando nell'atto di compravendita la dichiarazione del venditore che dichiara che le opere di costruzione delle porzioni di cui le stesse fanno parte, vennero iniziate anteriormente al 1967.



Pertanto dopo rilievo dello stato di fatto si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. modifica e spostamento di muratura che ha comportato un aumento della sup. utile del nostro cespite e delle abitazioni ad esso soprastanti, si presume a cura del costruttore in quanto riportate nella scheda catastale di impianto del 1957.
2. accesso diretto dal soggiorno al cucinotto mediante apertura
3. chiusura accesso al cucinotto dal disimpegno
4. modifiche interne con spostamenti tavolati



Sanabilità:

Per quanto riguarda gli spostamenti di tavolati per ampliamento del bagno e altre modifiche nel disimpegno che non ne pregiudicano la regolarizzazione, saranno integrate e rappresentate oltre che sanate nella SCIA in Sanatoria.

La SCIA in Sanatoria dovrà regolarizzare soprattutto la difformità riscontrata nello stato attuale rispetto al titolo del 1955, lo spostamento della muratura che di fatto ha aumentato la sup. utile del cespite in esecuzione e di conseguenza una maggiore volumetria.

La SCIA da presentare in ottemperanza al Decreto Salva Casa (D.L. 69/24, convertito in legge 105/2024), che ha introdotto nuove e più ampie tolleranze volumetriche e costruttive valide per interventi realizzati entro il 24/05/2024.

Nel caso specifico il nostro cespite in esecuzione rientra nella tolleranza del 5% applicabile agli immobili di superficie utile inferiore a 100 mq.

Dal punto di vista igienico-sanitario sono da regolarizzare:





1. il cucinotto, in quanto non rispettando i requisiti dimensionali minimi per la sua regolarizzazione, si dovrà mediante demolizione parziale della muratura creare di fatto un angolo/cottura collegato al soggiorno.
2. Il disimpegno dovrà prevedere una porta che crei un filtro con l'angolo cottura e il bagno

Le modifiche indicate dal perito rendono regolare l'utilizzo delle funzioni sopraelencate in ottemperanza del Regolamento locale d'Igiene della Regione Lombardia.

Le opere di adeguamento igienico-sanitarie complete e finite sono valutate a corpo:

- demolizione di porzione di tavolato con relative finiture per creazione angolo cottura
€. 1.500,00
- fornitura e posa di porta per creazione di filtro fra angolo cottura e bagno e relativi rispristini €. 500,00



SERRAMENTI ESTERNI E INTERNI

Serramenti esterni con telaio in legno colore bianco.
Doppi vetri.

Chiusure oscuranti con tapparelle, di colore verde.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La porta di ingresso è del tipo blindata.

STRUTTURE

Le murature esterne sono in laterizio con intercapedine e coibente.

La facciata esterna intonacata di colore beige.

Solai interpiano sono del tipo latero cemento.

La copertura del tipo a falde.

PARETI E PLAFONI ABITAZIONE

Le pareti e i plafoni sono intonacati a civile con rasatura a gesso in discreto stato di manutenzione.

Nel soggiorno le pareti sono rivestite in parte da listelli in legno.

IMPIANTO TERMICO E ACS

Impianto ha le seguenti caratteristiche:

Impianto autonomo con Caldaia gas-metano.

La Caldaia è destinata al riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria

Lo smaltimento dei fumi è assicurato da canna fumaria.

Il combustibile utilizzato è il gas-Metano
termostato ambiente e terminali in alluminio a parete.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia con quadro generale all'ingresso con le seguenti linee:

1. Interruttore generale
2. Linea Luce
3. Linea Forza Motrice



L'abitazione in fase di sopralluogo non risulta con corrente elettrica.

Non è stato possibile verificare la dichiarazione di conformità in quanto la documentazione non è stata messa nella disponibilità del perito.

ALTRE DOTAZIONI

L'abitazione è munita citofono

L'immobile è dotato impianto idrico e fognante allacciato alla rete cittadina.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stato dei luoghi si presenta in stato di conservazione e manutenzione precario condizionato dalla mancanza di utilizzo dell'immobile, la dotazione impiantistica è essenziale e datata.

Le tapparelle vanno registrate, va inoltre verificato se il rivestimento in legno nel soggiorno è un elemento estetico o copre qualche problematica.

Si riscontra che l'immobile è stato oggetto di una ristrutturazione eseguita in economia molto probabilmente negli anni 2000.

La facciata risulta in stato di manutenzione accettabile.

Le indicazioni sopraelencate incideranno sulla valutazione dell'immobile.

Nel catasto Energetico non risulta APE.

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
Abitazione	63,00	x	100 %	=	63,00
Totale:	63,00				63,00



Stato di Fatto

ACCESSORI:

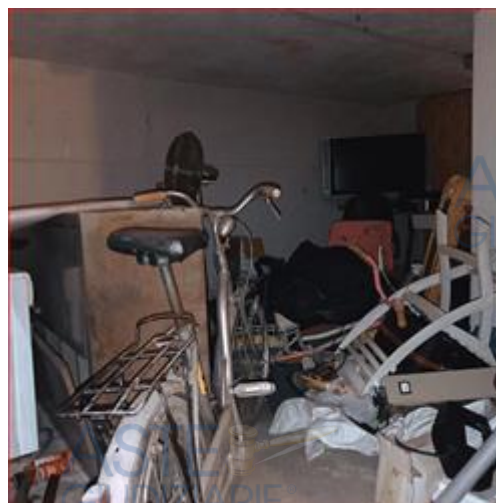
cantina, composto da unico vano h=1.95 m. di sup. 15 mq..

coerenze: Nord Cortile comune soprastante, Est Altra unità immobiliare e disimpegno comune, Sud sottoscala comune, Ovest Cortile comune soprastante

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina con h= 1.95 m.	15,00	x	25 %	=	3,75
Totale:	15,00				3,75



Ingresso Cantina



Interno Cantina



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: 18/07/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 433/2023

Descrizione: Appartamento di mq 70,06 al piano primo (senza ascensore), ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina con balconcino, bagno, camera con balcone e cantina.

Indirizzo: Via Fornace n. 4/Bis , 10 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.130,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 57.791,09 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 53.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 36.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2025

Fonte di informazione: IMMOBILMARA

Descrizione: Soggiorno/Angolo Cottura, n. 2 camere, bagno e ingresso

Indirizzo: via Fornace n. 11 (Stesso Fabbricato corrispondente anche al civico 7) - Cornate d'adda-

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 1.053,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2025

Fonte di informazione: CUCCI IMMOBILARE

Descrizione: Soggiorno, Cucinino, n. 2 Camere, Bagno, disimpegno balcone e cantina al piano S1

Indirizzo: via Fornace n.11 (Stesso Fabbricato corrispondente anche al civico 7)- Cornate d'adda

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 846,15 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2025



Fonte di informazione: DUECI SAS

Descrizione: Trilocale con cucina abitabile, n.2 camere, bagno, balcone e cantina al piano S1

Indirizzo: via Fornace n.8 -Cornate d'adda-

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/12/2025

Fonte di informazione: TEMPOCASA -Vimercate-

Descrizione: Ampio ingresso e corridoio, soggiorno, cucinino, n.2 camere, bagno

Indirizzo: via Fornace n.10 -Cornate d'adda-

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 985,71 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (18/12/2025)

Domanda: Discreta

Offerta: Buona

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.150,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,00	x	1.150,00	=	72.450,00
Valore superficie accessori:	3,75	x	1.150,00	=	4.312,50
					76.762,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **76.762,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **76.762,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione). La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti.

La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente

sul valore del bene.

La valutazione è stata eseguita applicando i seguenti opportuni coefficienti di riduzione in base alla destinazione:

1. Abitazione 100%
2. Cantina indiretta 25%

ABITAZIONE E CANTINA:

Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2025 che attribuiscono a edifici posti nel comune di Cornate d'Adda (MB) in zona con tipologia abitativa un valore compreso fra €. 850,00 ed €. 1.150,00.

Inoltre è stata eseguita accurata indagine di mercato condotte su immobili ubicati nella stessa zona e nello stesso fabbricato, ad oggi rilevabili da siti o operatori in zona che prevedono un range che va da un minimo di €. 846,15 a un massimo di €.1.053,33 per sup. lorda.

Analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e conservative dell'unità, si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore al mq. pari ad **€. 1.150,00**.

Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni precarie dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo e indicate nella relazione dettagliata.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cornate D'Adda, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cornate D'Adda, agenzie: Cornate D'Adda, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi di mercato Listino CAAM , Rivelazione prezzi agenzia del territorio O.M.I., ed inoltre: Agenzie locali

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	63,00	3,75	76.762,50	76.762,50
				76.762,50 €	76.762,50 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 5.390,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 71.372,50

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:

€. 71.372,50

data 12/01/2026



il tecnico incaricato
Filippo Cantelmo

