



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

613/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Dott. Marco Retazzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Rosanna Rovetta

CF:RVTRNN66E69F704Z

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

telefono: 0392300844

fax: 0392300844

email: rovettaro@libero.it

PEC: rosanna.rovetta@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 613/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MONZA VIA VOLTURNO 37, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo senza ascensore costituito da ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, guardaroba, camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2

ha un'altezza interna di 310/320.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 268 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Volturno 37, piano: 2

Coerenze: Nord: vano scale Est: a.u. Sud: via Marsala Ovest: via Volturno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 247.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 247.600,00
Data di conclusione della relazione:	28/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (01/12/2025) l'immobile risultava occupato dal debitore



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**, stipulata il 26/01/2017 a firma di Notaio Dario Orsi , iscritta il 01/02/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 11686/2081, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 765000.

Importo capitale: € 450.000 - € 225.000 interessi - € 90.000 spese.

Durata ipoteca: 15 anni.

Concesso alle *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento del 15/12/2023 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 7571 di repertorio, trascritta il 10/01/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 2909/2156, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

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: **€. 700,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 11.600,00**

Ulteriori avvertenze:

alle spese ordinarie di gestione si sommano:

l'acqua quantificata a persona **€ 96,20**

gli acconti per fondi speciali (dato non disponibile)

addebiti personali già sommati nella posizione debitoria c.ca **€ 1378**

come riportato su Atto di Assegnazione di Porzione di Immobile a Stralcio di quota di comproprietà



indivisa notaio Rodino del 19/02/1982 trascritto a Milano 2 il 19/02/1982 ai nn. 15768/12556 i millesimi di proprietà a carico del sub. 58 sono **49,53**

Si rileva che dai prospetti consegnati dall'amministratore pro-tempore non è possibile risalire con precisione ai costi delle spese generali e di proprietà così come la reale posizione debitoria pertanto le spese esposte sono indicative.

N.B.. Le spese condominiali sopra riportate sono aggiornate a Novembre 2025

Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di verificare le spese condominiali deliberate e da deliberare.

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 dichiarazione di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (dal 07/06/2020), registrato il 02/10/2020 a MONZA ai nn. 315679 vol 88888, trascritto il 06/10/2020 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 108014/68282.

Accettazione tacita eredità della *** DATO OSCURATO *** a favore di *** DATO OSCURATO *** trascritta a Milano 2 il 29 Giugno 2022 ai nn. 94424/63661 (in forza di atto di Donazione in data 9 Giugno 2022 ai nn. 1920/1378 di rep. a rogito del Notaio Gianfilippo Laurini) Si precisa che la Signora *** DATO OSCURATO *** ha lasciato a sè superstiti la *** DATO OSCURATO *** la quale ha rinunciato all'eredità con atto del 20/06/2020 del notaio Anselmo Nuzzo Ottaviano registrato a Lecco il 3 Luglio 2020 al n. 7315 serie 1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 02/02/1991), con atto stipulato il 19/02/1982 a firma di notaio Giulio Rodino, trascritto il 17/03/1982 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 15768/12556.

Compete quota delle parti comuni in ragione di 15,96/1000 per il sub. 48 - 23,32/1000 per il sub. 49 - 49,53/1000 per il sub. 58

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di dichiarazione di successione (dal 02/02/1991 fino al 07/06/2020), registrato il 30/07/1991 a UFFICIO REGISTRO ALBENGA ai nn. 41 vol 517, trascritto il 20/08/1992 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 69276/49220.

Accettazione tacita di eredità del *** DATO OSCURATO *** e per la lei erede *** DATO OSCURATO *** risulta trascritta a Milano 2 il 29/06/2022 ai nn. 94423/63660 in forza di atto di Donazione del 09/06/2022 ai nn. 1920/1378 di rep notaio Gianfilippo Laurini. il Sig. *** DATO OSCURATO *** ha lasciato a sè superstiti la *** DATO OSCURATO *** la quale quest'ultima ha rinunciato all'eredità con atto 14/03/1991 n. 524745 dei rep notaio Cornelio Orlando

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Si rileva che non sono state recuperate le pratiche edilizie del fabbricato originario, ma solo gli ampliamenti e i sopralzi. Si evidenzia tuttavia che sulla mappa storica del 1881 non risulta rappresentata la porzione originaria.

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie intermedie relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 223 -1924, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato abitazione civile e laboratori al piano terreno - raddoppio di corpo semplice su tre piani muratura in mattoni e calce, fondazioni in c.a., scala esistente servizi id; tetto ordito in legno, ricoperto in cotto, presentata il 10/06/1924 con il n. 10870 di protocollo, agibilità del 21/10/1924.

Il titolo è riferito solamente a porzione su via Volturno

N. 183/1930, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di in sostituzione e proroga della licenza del 08/09/1926 n. 501 per sopralzo di un piano la casa a tre piani fuori terra in via Volturno 11 angolo via Marsala, rilasciata il 29/04/1930 con il n. 104 di protocollo

Licenza Edilizia **N. 152/1904**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di prolungamento del caseggiato di Monza via Volturno per la porzione della sola via Volturno, rilasciata il 07/07/1904, agibilità del 23/03/1907

Licenza Edilizia **N. 96/1907**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto di sopralzo di tutto il fabbricato lati via Volturno e via Marsala, presentata il 10/04/1907 con il n. 4723 di protocollo, agibilità del 16/04/1907.

Il documento abitabilità non è presente

ART. 26 l. 47/85 **N. 366/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione di tavolato - chiusura e nuova apertura di porta . nuova formazione di tavolato, presentata il 04/07/1994

CILA N. 639/15, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e ricostruzione di tramezzi interni - realizzazione del secondo bagno interno alla camera matrimoniale - diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 18/11/2015 con il n. 639 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 8 del 06/02/2017 approvato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 03/05/2017 -, l'immobile ricade in zona B2 CL V - Cortine Edilizie (Art. 16 - PdR) - Edifici Antichi e di valore testimoniale (Art. 15 - PdR). Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'area B2 comprende prevalentemente aree e edifici pluripiano della città consolidata. Essa è distinta, in ragione delle caratteristiche edilizie esistenti.

classe V:

H: n.6 piani abitabili; n.7 piani abitabili con PdCC

IF: mq/mq 0,85, con possibilità di incremento fino a mq/mq 1, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC

Per tutte le classi:

DS1: m 5

DS2: m 6

IPF: 20%

Per gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento dell'eventuale



maggiore H esistente

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:

N.B. Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni 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 dei soli beni 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 il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi indicativi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Lo stato esistente di cui all'art. 26 del 1994 non corrisponde alla pratica edilizia di soprizzo del terzo piano del 1930 su cui è rappresentato anche il secondo piano.

Lo stato iniziale rappresentato nella CILA del 2015 non corrisponde allo stato di progetto dell'art. 26 del 1994.

Lo stato dei luoghi rispetto al progetto della CILA del 2015 (ultima pratica edilizia in atti) non corrisponde in particolare si rileva:

Le dimensioni dei locali non corrispondono anche se alcune possono essere ricondotte nelle tolleranze costruttive.

Dimensioni delle finestre che si affacciano sull'androne scala sono difformi.

Nella camera singola non sono soddisfatti i requisiti igienico sanitari.

Non è stato realizzato l'abbassamento nel disimpegno.

Non è stata rappresentata una leggera rampa nel disimpegno con la conseguente riduzione delle quote nella zona notte, comunque le altezze dei locali non corrispondono.

Il bagno realizzato nella camera da letto è di 10 cm c.ca più largo e non è stato chiuso come da progetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- la sanatoria da presentare dovrà essere discussa con l'ufficio tecnico in quanto manca la continuità delle pratiche edilizie. Per le opere non sanabili in particolare il bagno nella camera dovrà essere previsto il ripristino.
- L'importo indicativo per la sanatoria e il ripristino è di c.ca €.7.000,00

NON SONO STATI QUANTIFICATI I COSTI RELATIVI ALLA RICHIESTA DI ABITABILITÀ IN QUANTO PARTE DELLA DOCUMENTAZIONE SI RIFERISCE ANCHE ALLE PARTI CONDOMINIALI



N.B.: non sono state verificate le conformità edilizie, urbanistiche e civilistiche della parti comuni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

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

Costi di regolarizzazione:

- elaborazione docfa di n. 1 planimetria catastale. Onorario e diritti catastali ad esclusione di oneri accessori: €.400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state espresse le dichiarazioni di conformità degli impianti, non si garantisce il regolare funzionamento.

Non risultano eseguite le regolari manutenzioni della caldaia

BENI IN MONZA VIA VOLTURNO 37

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA VIA VOLTURNO 37, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo senza ascensore costituito da ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, guardaroba, camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2

ha un'altezza interna di 310/320.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 268 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Volturmo 37, piano: 2

Coerenze: Nord: vano scale Est: a.u. Sud: via Marsala Ovest: via Volturmo

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 milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i



parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
negozi al dettaglio
centro sportivo
municipio
scuola elementare
polizia
ospedale



COLLEGAMENTI

autobus distante mt 280
ferrovia distante mt 500
tangenziale distante km 3,4
aeroporto distante km 17,6



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al secondo piano senza ascensore di un edificio di vecchia costruzione, in sufficienti condizioni di manutenzione.

La costruzione originaria dell'immobile dovrebbe risalire intorno al 1880, tra il 1904 e il 1930 sono stati eseguiti interventi di ampliamento e sopralzi fino a generare l'attuale sedime.

L'unità immobiliare è stata ristrutturata integralmente nel 2016 e sono stati rifatti tutti gli impianti, i serramenti (ad esclusione delle persiane), la pavimentazione, il soffitto è rivestito in travetti e assito in legno. Non è stato possibile stabilire se i solai sono laterocemento o in legno (dalle pratiche edilizie relative agli ampliamenti sembra siano realizzati in legno).

E' costituita da:

soggiorno con angolo cottura di c.ca mq. 40,00

bagno di c.ca mq. 6,00

camera (guardaroba) di c.ca mq 8,40

camera con guardaroba e un bagno parzialmente a vista per un totale di c.ca mq. 23,20

Nell' appartamento sono presenti punti di umidità e muffa diffusi e in maniera più ampia nella camera (guardaroba).

Sul soffitto a vista sembrano presenti segni muffe o umidità. (si evidenzia che l'appartamento è stato disabitato per anni)

Si rileva che in facciata sono presenti persiane in pessimo stato conservativo anche su finestre chiuse.

Delle Componenti Edilizie:



Descrizione: appartamento posto al primo e secondo piano ristrutturato due locali + un bagno

Indirizzo: via Solferino 15

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2025

Fonte di informazione: VALTORTA

Descrizione: tre locali con 1 bagno parzialmente ristrutturato

Indirizzo: via Volturmo 23

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 310.000,00 pari a 2.672,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 279.000,00 pari a 2.405,17 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/08/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento al primo piano di tre locali oltre cucina, servizio e disimpegno

Indirizzo: via Volturmo 37

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 178.000,00 pari a 2.069,77 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (03/12/2025)

Valore minimo: 2.227,00

Valore massimo: 3.064,00

Note: ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA

OMI (30/06/2025)

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.800,00

Note: 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 pubblicizzati, 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 considerata l'assenza di ascensore
- esposizione
- posizione
- l'immobile presenta caratteristiche tipologiche, e di finiture particolari, l'accesso pedonale al vano scala è basso, manca l'ascensore, non sono presenti posti auto, sia interni che nelle immediate vicinanze
- la manutenzione del fabbricato è scarsa
- la posizione è buona in quanto è posto in zona centrale e vicino alla stazione ferroviaria
- l'unità immobiliare è stata recentemente ristrutturata mentre lo stabile si intende da ristrutturare sia per quanto riguarda tutta l'impiantistica che per le finiture
- l'immobile è privo di agibilità

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,00	x	2.500,00	=	255.000,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 255.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 255.000,00
---	---------------------

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 beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, 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 del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Monza, 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	102,00	0,00	255.000,00	255.000,00
				255.000,00 €	255.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
l'immobile 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 (Dicembre 2025);
- considerando le criticità esposte al punto 8.1 oltre alla decurtazione già esposta;
- considerando lo scarso stato manutentivo delle parti comuni e delle criticità segnalate nelle parti private.

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, strutturale;
- non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato.

La mancata presenza di Agibilità potrebbe essere motivo ostativo per l'alienazione dell'immobile sul libero mercato

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 247.600,00**

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 **€. 0,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. **247.600,00**

