



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

461/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Avv. Carlo Trancossi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Architetto Davide Brambilla

CF:BRMDVD67R19F704E

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto n°48

telefono: 039327156

email: db@architetturaedesign.com

PEC: davide.brambilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 461/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a ALBIATE via Enrico Fermi 2, della superficie commerciale di **92,29** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio in esame è inserito all'interno di un contesto residenziale composto da due edifici condominiali separati, precisamente ubicato al piano secondo dell'edificio posto in fregio a via E. Fermi.

L'unità consiste in un appartamento residenziale al piano secondo raggiungibile mediante vano scala condominiale interno dotato di ascensore.

L'appartamento è composto da disimpegno d'ingresso, locale soggiorno con zona pranzo, angolo cottura comunicante, disimpegno, due camere da letto di cui una matrimoniale e un servizio igienico. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato verniciato di colore grigio, le porte interne sono in legno tamburato mentre i serramenti esterni di recente sostituzione in alluminio con vetrocamera corredati di zanzariere; sono presenti avvolgibili in pvc.

La pavimentazione è realizzata interamente in graniglia, risalente all'epoca della costruzione originaria, nel soggiorno è presente una pedana rialzata in parquet in corrispondenza della zona pranzo (ex terrazzo), mentre il servizio igienico è pavimentato con piastrelle in ceramica.

Le pareti dei locali sono intonacate a civile e tinteggiate di colore chiaro ad esclusione del servizio igienico e dell'angolo cottura rivestiti con piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia mentre l'impianto di riscaldamento e idrico-sanitario è di tipo centralizzato con diffusori in ghisa verniciati e contabilizzatori di consumo.

Lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da ritenersi buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 280 cm / 270 cm / 240 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 238 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Fermi 2, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 15.12.2022 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: a nord: affaccio su cortile comune; a est: vano scala comune; a sud: altra u.i. di proprietà di Terzi; a ovest: affaccio su cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

A.1 cantina, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 238 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Fermi 2, piano: T, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da variazione del 15.12.2022 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni

Coerenze: a nord: ultra u.i. di proprietà di Terzi; a est: cortile comune condominiale; a sud: altre u.i. di proprietà di Terzi; a ovest: altre u.i. di proprietà di Terzi.

A.2 box singolo, composto da un unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 238 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 57,64 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Fermi 2/4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: intercapedine e terrapieno verso rampa esterna a est: intercapedine e terrapieno a sud: altra u.i. di proprietà di Terzi a ovest: corsello comune interno

L'u.i.u. presenta una superficie utile interna adatta al ricovero di un'autovettura di dimensioni standard/ridotte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,29 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	23,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.500,00
Data di conclusione della relazione:	18/12/2025

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 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo come da Atto pubblico ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 14.06.2019 rep. 14394/6819.

Importo ipoteca: 64.735,88 euro.

Importo capitale: 32.367,94 euro

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/11/2001 a firma di Dott.ssa Iannaccone Maria Nives ai nn. 48605 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 258.228,44 euro.

Importo capitale: 103.291,37 euro.

In rinnovazione alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Milano 2 il 22/11/2001 al n. 30302 del registro particolare ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 01/10/2024 a firma di UNEP C/O Tribunale di Monza ai nn. 2536 di repertorio, trascritta il 29/10/2024 a Milano 2 ai nn. 143111/101024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari al foglio 4 mappale 238 subalterni 703 e 704 (identificati nella formalità precedente al subalterno 8)

pignoramento, stipulata il 26/08/2025 a firma di UNEP C/O Tribunale di Monza ai nn. 1937 di repertorio, trascritta il 02/10/2025 a Milano 2 ai nn. 136927/93878, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare al foglio 4 mappale 238 subalterno 29

*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: **€. 3.116,19**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.991,48**

Millesimi condominiali: **1/56**

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile fanno riferimento all'ultimo preventivo approvato in data 11.09.2025 con riferimento al periodo dal 01.07.2025 al 30.06.2026 con un saldo al 30.06.2025 sul rendiconto 2025/2025 pari a 3.745,00 euro.

In merito alle spese straordinarie di gestione si riporta quanto segue:

E' stato approvato nell'assemblea del 17.09.2020 incarico ad azienda specializzata per l'acquisizione del Certificato di Prevenzione Incendi per le autorimesse in quanto mai rilasciato ed in corso di adeguamento; a fronte del progetto approvato dai VVF di Monza è stata prevista l'installazione di una scala di sicurezza relativa alle autorimesse ubicate al di fuori delle torri, con accantonamento di un

fondo a copertura della spesa relativa a euro 9.459,85 le cui quote sono state integralmente versate, devono inoltre essere adeguate alcune parti delle autorimesse in attesa di preventivo di spesa.

In data 7 maggio 2024 in assemblea straordinaria sono state approvate le seguenti spese di carattere straordinario:

- rifacimento centrale termica, lavoro effettuato ad ottobre 2024 - fondo spese approvato con affidamento lavoro in assemblea del 9 settembre 2024 per euro 100.000,00 - quota parte unità *** DATO OSCURATO *** euro 3.571,43 (IMPORTO INTEGRALMENTE VERSATO)

- rifacimento impermeabilizzazione box esterni a causa infiltrazioni, lavoro da effettuare nel 2025 - fondo spese approvato euro 85.000,00 - quota parte unità *** DATO OSCURATO *** euro 760,00 - prima rata in scadenza da gennaio 2025 (NESSUN VERSAMENTO EFFETTUATO).

LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui di seguito:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievoli.

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e le relative distanze dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanza tossiche e/o nocive e di eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti né gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M.M22.01.2008 numero 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato).

Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcune responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di

valutazione.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine sono di ragione condominiale ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti.

Con riferimento ai terreni: Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanza tossiche e/o nocive o di eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza sui terreni di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non sono state eseguite azioni di riconfinamento delle particelle per verificarne la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/11/2001 a firma di Dott.ssa Iannaccone Maria Nives ai nn. 48604/12366 di repertorio, trascritto il 22/11/2001 a Milano 2 ai nn. 79475

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/11/2001 a firma di Dott.ssa Iannaccone Maria Nives ai nn. 48604/12366 di repertorio, trascritto il 22/11/2001 a Milano 2 ai nn. 79475

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dei professionisti tecnici.

Al capitolo 8 si riportano le difformità edilizio-urbanistiche rilevate comparando lo stato attuale dei luoghi rispetto all'elaborato grafico autorizzativo sopra indicato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **60/63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due edifici multipiani a tipo popolare, presentata il 19/12/1962, rilasciata il 29/03/1963 con il n. 60/63 di protocollo, agibilità del 10/03/1965

Licenza edilizia N. **65/65**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione del preesistente gruppo di fabbricati per quanto concerne il cantinato e il piano terreno, presentata il 22/05/1965, rilasciata il 01/07/1967 con il n. 65/65 di protocollo

Licenza edilizia N. **39/69**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di allacciamento alla tombinatura comunale, presentata il 03/05/1969, rilasciata il 16/05/1969 con il n. 36/69 di protocollo

Permesso di costruzione in sanatoria N. **13/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di chiusura del balcone del soggiorno con trasformazione da snr a slp residenziale, diversa

distribuzione dei tramezzi interni, divisori del soggiorno e della cucina e per assenza della finestra della cucina, risalente all'epoca dell'edificazione, presentata il 06/09/2022 con il n. 7457 di protocollo, rilasciata il 06/02/2023 con il n. 13/2022 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare ad uso abitativo di cui al N.C.E.U. foglio 4 mappale 238 sub 703

SCIA di agibilità N. A2/2023, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di a seguito di permesso di costruire in sanatoria per chiusura del balcone, con cambio d'uso da snr a su, presentata il 20/02/2023 con il n. 1664 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare ad uso abitativo di cui al N.C.E.U. foglio 4 mappale 238 sub 703.

Si rileva la presa d'atto dell'Ufficio tecnico comunale di Albiate in data 15/03/2023

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione di eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela di vincoli territoriali involgenti il bene immobile.

Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli Uffici preposti al tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto- grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al capitolo 9 – "Valutazione complessiva del lotto".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Per quanto concerne il locale ad uso autorimessa, l'altezza utile rilevata è pari a 2,45 m in luogo di 2,20 m come indicato nella scheda catastale, di fatto riportando un'errata indicazione.

Si ritiene necessario aggiornare la scheda catastale mediante pratica DOCEFA di variazione per una migliore rappresentazione grafica dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista per redazione aggiornamento catastale (esclusi oneri e accessori di legge sanzioni e anticipazioni): € 800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBIATE VIA ENRICO FERMI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALBIATE via Enrico Fermi 2, della superficie commerciale di **92,29** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio in esame è inserito all'interno di un contesto residenziale composto da due edifici condominiali separati, precisamente ubicato al piano secondo dell'edificio posto in fregio a via E. Fermi.

L'unità consiste in un appartamento residenziale al piano secondo raggiungibile mediante vano scala condominiale interno dotato di ascensore.

L'appartamento è composto da disimpegno d'ingresso, locale soggiorno con zona pranzo, angolo cottura comunicante, disimpegno, due camere da letto di cui una matrimoniale e un servizio igienico. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato verniciato di colore grigio, le porte interne sono in legno tamburato mentre i serramenti esterni di recente sostituzione in alluminio con vetrocamera corredati di zanzariere; sono presenti avvolgibili in pvc.

La pavimentazione è realizzata interamente in graniglia, risalente all'epoca della costruzione originaria, nel soggiorno è presente una pedana rialzata in parquet in corrispondenza della zona pranzo (ex terrazzo), mentre il servizio igienico è pavimentato con piastrelle in ceramica.

Le pareti dei locali sono intonacate a civile e tinteggiate di colore chiaro ad esclusione del servizio igienico e dell'angolo cottura rivestiti con piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia mentre l'impianto di riscaldamento e idrico-sanitario è di tipo centralizzato con diffusori in ghisa verniciati e contabilizzatori di consumo.

Lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da ritenersi buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 280 cm / 270 cm / 240 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 238 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Fermi 2, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 15.12.2022 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: a nord: affaccio su cortile comune; a est: vano scala comune; a sud: altra u.i. di proprietà di Terzi; a ovest: affaccio su cortile comune.

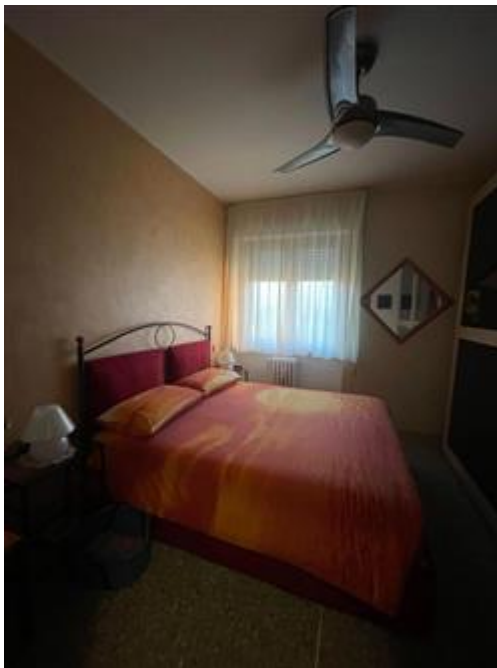
L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



disimpegno zona notte



camera da letto



camera da letto



servizio igienico



angolo cottura



soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

spazi verde

nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media

panoramicità:

scarso

livello di piano:

mediocre

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: porte a battente realizzati in legno tamburato
infissi esterni: serramenti con vetrocamera realizzati in alluminio. presenza di zanzariere
pavimentazione interna: realizzata in graniglia
plafoni: realizzati in intonacatura a civile e tinteggiatura
portone di ingresso: porta a battente realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: serratura blindata
protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in pvc
rivestimento interno: posto in servizio igienico e cucina realizzato in piastrelle in ceramica



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia
termico: centralizzato i diffusori sono in termosifoni in ghisa con contabilizzatori



**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	24,90	x	115 %	=	28,64
cucina	8,40	x	120 %	=	10,08
ingresso	6,40	x	115 %	=	7,36
camera da letto 1	10,50	x	120 %	=	12,60
servizio igienico	4,50	x	125 %	=	5,63
camera da letto 2	14,10	x	130 %	=	18,33
disimpegno	8,40	x	115 %	=	9,66
Totale:	77,20				92,29

ACCESSORI:

cantina, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 238 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Fermi 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 15.12.2022 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: a nord: ultra u.i. di proprietà di Terzi; a est: cortile comune condominiale; a sud: altre u.i. di proprietà di Terzi; a ovest: altre u.i. di proprietà di Terzi.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	3,50	x	100 %	=	3,50
Totale:	3,50				3,50



box singolo, composto da un unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 238 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 57,64 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Fermi 2/4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: intercapedine e terrapieno verso rampa esterna a est: intercapedine e terrapieno a sud: altra u.i. di proprietà di Terzi a ovest: corsello comune interno

L'u.i.u. presenta una superficie utile interna adatta al ricovero di un'autovettura di dimensioni standard/ridotte.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore appartamento = 110.800,00 euro

Valore cantina = 3.500,00 euro

Valore autorimessa singola = 15.000 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **129.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

procedimento sintetico-comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Albiate, agenzie: Albiate, osservatori del mercato immobiliare Albiate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,29	23,50	129.300,00	129.300,00
				129.300,00 €	129.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.500,00**

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: €. **128.500,00**

data 18/12/2025

il tecnico incaricato
Architetto Davide Brambilla