



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

343/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa GIOVANETTI CATERINA

CUSTODE:

AVV. ANNA ISABELLA PERRONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Laura Annita Pozzi

CF:PZZLNN77E52B729X

con studio in CARATE BRIANZA (MB) VIA MASCHERPA, 14

telefono: 3494414695

email: arch.laurapozzi@gmail.com

PEC: laura.pozzi@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 343/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento+cantina, siti a BUSNAGO, via Libertà, civ. 24, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Unità così composta:

monolocale con frapposto blocco antibagno-bagno tra zona cottura e zona letto.

Superficie lorda complessiva*: esclusi gli accessori (cantina): **ca mq 31**** (dato desunto da rilievo in loco).

Superficie commerciale (inclusa cantina): **mq 33,0****

NOTE:

*: *per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.*

***I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di ca 3 m.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1964.

Identificazione catastale:

- appartamento: foglio **3**, particella **262**, sub. **721** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 151,84 Euro.

Indirizzo catastale: via Libertà, civ. 24, piano: T

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO *** .

Coerenze dell'appartamento: Nord: vano scala comune; Est: appartamento proprietà di terzi; Sud: appartamento proprietà di terzi; Ovest: via Libertà. Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1

Cantina, composta da unico vano. Altezza interna ca 2,10** m (ridotta a ca 2,07 m per presenza di doghe applicate al plafone).

- Superficie netta: ca 5,7** mq.
- Superficie commerciale: 1,5** mq.

Descrizione sommaria:

- pareti: in laterizio intonacato e tinteggiato.
- porta: lamiera;
- pavimento: battuto di cemento.
- solaio: laterocemento intonacato, rivestito di doghe metalliche.
- impianto elettrico: cavi in canalina a vista.
- Serramento: telaio in ferro con vetro stampato retinato



Condizioni generali: sufficienti, adeguate all'uso.

NOTE:

- *La superficie commerciale della cantina è già stata computata insieme all'alloggio. NON viene pertanto evidenziato a parte il valore di mercato dell'accessorio.*
- *Si segnala la presenza di tubazioni a vista correnti sotto-plafone all'interno della cantina.*

Identificazione catastale:

- foglio **3**, particella **262**, sub. **722** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq, sup. catastale 7 mq; rendita 10,07 Euro.

Indirizzo catastale: via Libertà, n. 24, piano: S1

Coerenze della cantina: Nord: cantina proprietà di terzi; Est: corridoio comune; Sud: ente comune; Ovest: terrapieno/corsello comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.683,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.600,00
Data di conclusione della relazione:	02/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (09/12/2025) l'immobile risultava libero.

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:*

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva**, stipulata in data 08/11/2007, a firma di Notaio Averoldi Giovanni, ai nn. 116672/42733 di repertorio, iscritta il 19/11/2007, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ai nn. 173708/45798, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita agli immobili siti in Busnago, via Libertà, civ. 24 per il diritto di piena proprietà, per la quota 1/1 prima identificati al NCEU al fg 3, particella **262**, sub **701** ed oggi distinti come segue:

- appartamento: fg 3, particella **262**, sub **721**
- cantina: fg 3, particella **262**, sub **722**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

- **Pignoramento**, trascritto il 19/08/2025, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ai nn. 123602/85103, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n. 6511 del 25/07/2025 - Tribunale di Monza.

La formalità è riferita agli immobili siti in Busnago, via Libertà, civ. 24 per il diritto di piena proprietà, per la quota 1/1 identificati al NCEU come segue:

- appartamento: fg 3, particella **262**, sub **721**
- cantina: fg 3, particella **262**, sub **722**

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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	32,20

Ulteriori avvertenze:

SITUAZIONE AGGIORNATA AL: 11/12/2025

PERIODO GESTIONE ORDINARIA: DAL 01/06 AL 31/0

Spese ordinarie gestione in corso:

- gestione ordinaria appartamento (prev. 2025/2026): **€ 1.017,52 + € 12,92**(saldo fine esercizio precedente).

Spese insolite gestione corrente e gestioni precedenti:



- gestione ordinaria 2024/2025: € 0,00

Spese di prossima scadenza:

- 7° rata ordinaria (gestione 2025/26): € 102,00 - scadenza 30/01/2026
- 8° rata ordinaria (gestione 2025/26): € 102,00 - scadenza 28/02/2026
- 9° rata ordinaria (gestione 2025/26): € 102,00 - scadenza 30/03/2026
- 10° rata ordinaria (gestione 2025/26): € 111,00 - scadenza 30/04/2026

LAVORI ESEGUITI SULLE PARTI COMUNI:

- nessuna informazione di rilievo segnalata dall'Amministratore al momento della redazione della perizia.

LAVORI SULLE PARTI COMUNI DELIBERATI o IN CORSO DI APPROVAZIONE:

- nessuna informazione al riguardo al momento della redazione della perizia.

Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di consultare l'Amministratore di Condominio per AGGIORNARE/INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

VINCOLI E PARTICOLARI DOTAZIONI CONDOMINIALI:

- corte comune, locali tecnici, anditi, utenze come meglio definito dal Codice Civile e dal Regolamento di Condominio.

MILLESIMI

- ATTENZIONE!! Sull'atto di provenienza sono indicati come Millesimi appartamento+cantina: 43,50/1000,00 - nella tabella millesimale riportata nell'ultimo verbale d'assemblea del 10/06/2025 sono invece indicati 32,20/1.000,00.

CLASSE ENERGETICA dell'UNITA' : NON NOTA

L'unità non è attualmente dotata di A.P.E.

Secondo quanto previsto nel Decreto Dirigenziale del 12/01/2017 n. 176 - AGGIORNAMENTO DELLE DISPOSIZIONI l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso 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 ***

proprietario (dal 08/11/2007 ad oggi), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato in data 08/11/2007, a firma di Notaio Averoldi Giovanni, ai nn. 116671/42732 di repertorio, trascritto il 19/11/2007 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 173707/91488.

Il titolo è riferito agli immobili siti in Busnago, via Libertà, civ. 24 per il diritto di piena proprietà, per la quota 1/1 prima identificati al NCEU al fg 3, particella **262**, sub **701** ed oggi distinti come segue:

- appartamento: fg **3**, particella **262**, sub **721**
- cantina: fg **3**, particella **262**, sub **722**



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4 di piena proprietà,
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà,
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà,

proprietari (da ante ventennio fino al 08/11/2007), in forza di atto di compravendita stipulato il 07/11/2002, a firma di Notaio Averoldi Giovanni, ai nn. 91247/25083 di repertorio, trascritto il 14/11/2002, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ai nn. 143256/83136.

Il titolo è riferito agli immobili siti in Busnago, via Libertà, civ. 24 per il diritto di piena proprietà, per la quota 1/1 prima identificati al NCEU al fg 3, particella **262**, sub **701** ed oggi distinti come segue:

- appartamento: fg **3**, particella **262**, sub **721**,
- cantina: fg **3**, particella **262**, sub **722**.

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Nulla Osta Edilizio N. 330/1963, per lavori di costruzione di condominio ad uso abitazione.

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***

Nulla Osta rilasciato il 09/04/1963 con il n. 330/1963 di protocollo.

Domanda autorizzazione di abitabilità del 10/06/1964.

Autorizzazione di abitabilità del 13/11/1964 con il n. 330 di protocollo.

- Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria N. EDI/2022/00092/SCIA, per opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia 330/1963

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/08/2022 con il n. 2022/0008100 di protocollo.

Integrazioni:

- 26.09.2022 protocollo n. 9627, calcolo analitico e grafico della SNR difforme (TAV. 9) e della SLP e Superficie a parcheggio (TAV. 10)+ relazione tecnica;
- 21.02.2023 protocollo n. 2149,
- 21.03.2023 protocollo n. 3261, ultima versione pln
- 21.04.2023 protocollo n. 4365,
- 04.05.2023 protocollo n. 4758.

Comunicazione, da parte del Comune, in data 06/06/2022, protocollo 2023/0005942, avente come oggetto: "*Determinazione e irrogazione sanzione pecuniaria ai sensi art. 37 del DPR 380/2001. Conclusione procedimento.*"

- CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata) **N. EDI/2023/00027/CILA**, per lavori di opere di adeguamento igienico sanitario da eseguirsi in via Libertà, 24 su immobile identificato catastalmente con mappale n. 262, subalterno 701, foglio n. 3.

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/04/2023 con il n. 2023/0003773 di protocollo.



Comunicazione, da parte del Comune, in data 18/04/2023, protocollo 2023/0004219, avente come oggetto: "Presenza d'atto avvenuto deposito".

Comunicazione di fine lavori in data 17/07/2023 protocollo 2023/0007829.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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.*

PGT - piano di governo del territorio vigente:

- variante generale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale 20 del 22/04/2024,
- presa d'atto di rettifiche agli elaborati di variante generale al Piano di Governo del Territorio e con determinazione n. 219 del 04/07/2024 del Responsabile del Settore
- PGT divenuto efficace per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n.35 del 28/08/2024;

Al momento delle indagini peritali l'immobile ricadeva in zona: TUC_B3 tessuto residenziale a bassa densità.

Norme tecniche di attuazione PDR:

La zona **TUC B3** è regolamentata **dall'art. 4.2.3**-delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PdR (Piano delle Regole):

Indici urbanistici:

- If = 0,8 mc/mq
- IC = 30 %
- H = 10,50 m
- Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m, o in aderenza a costruzioni a confine preesistenti;
- De = in aderenza o non minore di 10 m;
- Ds = secondo gli allineamenti preesistenti o secondo la classificazione di cui al DLgs 285/1992 e ssmi;
- Sp = 50% della superficie scoperta (Sf-SCop).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti, siano esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto.

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.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

RELATIVAMENTE ALL'APPARTAMENTO:

Nel 2023, al fine di regolarizzare l'unità sotto il profilo igienico sanitario, nell'appartamento sono



state eseguite opere edili di demolizione di tavolati interni e redistribuzione interna.

Il bene pignorato risulta, dunque, conforme a quanto dichiarato nella CILA N. 27/2023, **per quanto concerne:**

- **la consistenza,**
- **la suddivisione interna,**
- **la disposizione e dimensione delle aperture di facciata.**

Vanno, tuttavia, **realizzate opere di completamento,** in particolar modo sulle componenti impiantistiche, per poter ripristinare le condizioni di agibilità.

Una volta ultimate tali opere, occorrerà presentare SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) corredata di tutta la documentazione prevista dalla vigente normativa, con particolare riferimento alle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti presenti e all'APE.

RELATIVAMENTE ALLA CANTINA:

nessuna difformità.

RIEPILOGO:

Appartamento e cantina risultano conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio per quanto concerne consistenza e conformazione delle unità.

Nell'appartamento vanno tuttavia eseguite opere di completamento delle finiture interne e delle componenti impiantistiche, per poter ripristinare pienamente i requisiti di agibilità.

STIMA DEI COSTI di REGOLARIZZAZIONE:

I costi connessi alle opere di completamento sono stati contemplati trattando l'unità, nel processo comparativo, come "da ristrutturare"; gli stessi non vengono, pertanto, evidenziati a parte.

Si precisa che, per quanto concerne la presentazione della SCA (Segnalazione certificata di Agibilità), a lavori ultimati:

- occorrerà ottenere tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'unità,
- occorrerà predisporre e depositare, al Catasto Energetico, l'APE dell'alloggio,
- potrebbe essere applicata, dal Comune, una sanzione amministrativa compresa tra € 77,00-464,00 per ritardo (mancata presentazione entro 15 giorni dalla fine lavori).

Si stima che i SOLI costi tecnici relativi alla presentazione della SCA e per la predisposizione dell'APE:

- **esclusi** i costi connessi alla redazione delle dichiarazioni di conformità degli impianti (considerati nella quantificazione sommaria delle opere di completamento dell'unità),
- **inclusa** l'eventuale sanzione,

POSSANO QUANTIFICARSI IN CA € 1.500,00 OLTRE ONERI ACCESSORI.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state prodotte dal debitore, nè rintracciate nel corso delle indagini peritali, dichiarazioni di conformità degli **impianti presenti**; questi **vanno tutti verificati, messi a**



norma e/o completati e certificati da personale qualificato.

Il valore assegnato all'immobile è stato determinato tenendo conto che la componente impiantistica necessita interventi di adeguamento/ riqualificazione e/o completamento.

BENI IN BUSNAGO VIA LIBERTÀ 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento+cantina, siti a BUSNAGO, via Libertà, civ. 24, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Unità così composta:

monocale con frapposto blocco antibagno-bagno tra zona cottura e zona letto.

Superficie lorda complessiva*: esclusi gli accessori (cantina): **ca mq 31**** (dato desunto da rilievo in loco).

Superficie commerciale (inclusa cantina): **mq 33,0****

NOTE:

*: *per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.*

***I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di ca 3 m.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1964.

Identificazione catastale:

- appartamento: foglio **3**, particella **262**, sub. **721** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 151,84 Euro.

Indirizzo catastale: via Libertà, civ. 24, piano: T

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO *** .

Coerenze dell'appartamento: Nord: vano scala comune; Est: appartamento proprietà di terzi; Sud: appartamento proprietà di terzi; Ovest: via Libertà. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale, in un'area a prevalente destinazione residenziale; le zone limitrofe hanno destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 19 Km), BERGAMO (distanza dal centro ca 23 Km), MILANO (distanza dal centro ca 33 Km).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media



ospedale



al di sopra della media



supermercato
centro sportivo

buono 
buono 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante ca 10 km (stazione Carnate Usmate) al di sopra della media 
autostrada distante ca 5,5 km (A4 Autostrada Torino Trieste) buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: al di sotto della media 
livello di piano: nella media 
stato di manutenzione: mediocre 
luminosità: nella media 
qualità degli impianti: mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità pignorata si colloca in un fabbricato costruito negli anni '60, privo di ascensore ma dotato di montascale.

Sull'edificio sono stati compiuti i seguenti interventi di manutenzione:

- installazione di contabilizzatori e termovalvole
- rifacimento impianto videocitofonico condominiale (**senza installazione del nuovo apparecchio interno nell'unità**)
- recente tinteggiatura del vano scale

Le condizioni generali di manutenzione delle parti comuni appaiono discrete.



L'appartamento oggetto di stima necessita opere di completamento per poter essere abitato poichè è stato iniziato, ma non ultimato, un intervento di manutenzione straordinaria interna.

In particolare:

- vi sono porzioni di parete in cui manca la finitura a gesso (per la demolizione di un tavolato interno),
- vanno completati i pavimenti,
- vanno revisionati, completati e/o adeguati tutti gli impianti presenti nell'unità.

Si segnala la presenza di muffa diffusa per cui occorrerà effettuare opportuna bonifica da parte di personale qualificato. Tale condizione potrebbe essere dovuta al mancato riscaldamento dell'alloggio per un periodo prolungato (essendo lo stesso disabitato da anni). Una volta ripristinata la funzionalità degli impianti, andranno, tuttavia, condotte indagini più approfondite per escludere che vi siano infiltrazioni dalla facciata e/o dall'alloggio soprastante.

Delle Componenti Edilizie:

- **pareti esterne**: muratura in laterizio (anni '60) verosimilmente priva di isolamento. Finitura esterna: intonaco. nella media 
- **infissi esterni**: anta singola e doppia a battente. Telaio in PVC, vetrocamera, distanziale in alluminio. al di sopra della media 
 - **Oscuramento**: tapparelle in PVC.



- Inferriate apribili, in alluminio.

I serramenti sono stati sostituiti in tempi recenti.
(Non è nota l'epoca precisa).

- porta di ingresso all'alloggio: anta singola, a battente, BLINDATA con pannello di rivestimento in legno liscio.



- pavimentazione interna:

molto scarso



- nel monolocale e nell'antibagno: laminatino posato sopra il pavimento originario;
- nel bagno: mista: laminatino/piastrelle in ceramica/ massetto a vista.

La pavimentazione va, quantomeno, ripristinata nelle parti mancanti.

Degli Impianti:

- citofonico: impianto condominiale videocitofonico rifatto in tempi recenti.



Nell'unità oggetto di pignoramento è ancora presente il vecchio apparecchio (solo audio) verosimilmente incompatibile col nuovo impianto.

Impianto da adeguare.

- gas:



Attualmente all'interno dell'unità è installato è uno scaldabagno a gas di tipo B a camera aperta (del tipo Vaillant atmoMAG IT 11-0/0).

Ai sensi della UNI 7129:2015 Parte 2, l'installazione in monolocale, qualificabile come locale ad uso promiscuo con funzione di riposo, **tale installazione non è ammessa.**

L'impianto per la produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria) va adeguato alla vigente normativa.

Trattandosi di monolocale, si consiglia l'eliminazione di tutti gli apparecchi a gas dall'unità e la loro sostituzione con apparecchiature di tipo elettrico.

- elettrico: sottotraccia. Impianto verosimilmente risalente agli anni '80; va revisionato ed adeguato alla vigente normativa.



- idrico: sottotraccia;



Bagno: Impianto da completare da parte di personale qualificato.



Si rimanda a quanto sopra detto per lo scaldabagno a gas installato nell'unità.

- **termico:** centralizzato. Alimentazione: metano; diffusori: radiatori in ghisa con valvole termostatiche e contabilizzatori.



CONSISTENZA:

Criterion di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterion di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MONOLOCALE	20,80	x	100 %	=	20,80
ANTI-BAGNO	1,40	x	100 %	=	1,40
BAGNO	3,50	x	100 %	=	3,50
incidenza muri interni ed esterni	5,80	x	100 %	=	5,80
cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	37,50				33,00

ACCESSORI:

Cantina, composta da unico vano. Altezza interna ca 2,10** m (ridotta a ca 2,07 m per presenza di doghe applicate al plafone).

- Superficie netta: ca 5,7** mq.
- Superficie commerciale: 1,5** mq.

Descrizione sommaria:

- pareti: in laterizio intonacato e tinteggiato.
- porta: lamiera;
- pavimento: battuto di cemento.
- solaio: laterocemento intonacato, rivestito di doghe metalliche.
- impianto elettrico: cavi in canalina a vista.
- Serramento: telaio in ferro con vetro stampato retinato

Condizioni generali: sufficienti, adeguate all'uso.

NOTE:

- *La superficie commerciale della cantina è già stata computata insieme all'alloggio. NON viene pertanto evidenziato a parte il valore di mercato dell'accessorio.*
- *Si segnala la presenza di tubazioni a vista correnti sotto-plafone all'interno della cantina.*

Identificazione catastale:

- foglio **3**, particella **262**, sub. **722** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq, sup. catastale 7 mq; rendita 10,07 Euro.

Indirizzo catastale: via Libertà, n. 24, piano: S1

Coerenze della cantina: Nord: cantina proprietà di terzi; Est: corridoio comune; Sud: ente comune;



Ovest: terrapieno/corsello comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/03/2022

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: piano T senza ascensore - soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera, cabina armadio, bagno+ balcone- edificio degli anni '60 - stato presunto: da ristrutturare. Classe Energetica G (scorporato valore box)

Indirizzo: BUSNAGO, via Libertà, civ. 24 (stesso edificio in cui si colloca il bene oggetto d'esecuzione)

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 1.033,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/07/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: piano 1 senza ascensore - ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, 2 camere, bagno+2 balconi- edificio degli anni '60 - stato presunto: da ristrutturare. Classe Energetica G (scorporato valore box)

Indirizzo: BUSNAGO, via Libertà, civ. 24 (stesso edificio in cui si colloca il bene oggetto d'esecuzione)

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie: 1

Prezzo: 87.000,00 pari a 1.060,98 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di BUSNAGO- DICEMBRE 2025

Valore minimo: 1.130,00

Valore massimo: 1.244,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità inferiore alla media di zona), in zona centrale.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - 1° SEM. 2025

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.208,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni DI TIPO ECONOMICO, in stato conservativo scadente, in centro. Trattandosi di immobile da ristrutturare (stato manutentivo scadente), è stata applicata una riduzione del 20% (seguendo le indicazioni fornite dall'AdE) ai valori riportati dall'osservatorio per "abitazioni DI TIPO ECONOMICO, in stato conservativo



normale" (min. 1.200,00 €/mq - max 1.450,00 €/mq).

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MB - BUSNAGO - 1° SEM. 2025

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare, in zona centrale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto, recentemente compravenduti (nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc..
- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato,
- intervistando gli operatori.

Indicatori 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 (ove disponibili). Nel caso di specie:
 - superficie locali principali computata al 100%
 - superficie locali accessori (cantina) computata al 25%

Tali superfici sono computate al lordo dei muri interni e perimetrali. I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

PARAMETRI QUALITATIVI:

- tipologia architettonica (appartamento in palazzina condominiale)

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI CONSIDERATE:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- valutazione della zona e del contesto edilizio in cui si inserisce il bene (ricerca di comparabili nella medesima zona e nel medesimo contesto edilizio o in contesti edilizi equiparabili).

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- consistenza
- stato manutentivo/qualità delle finiture/vetustà
- livello di piano in presenza/assenza di ascensore
- esposizione
- assenza/presenza di balconi
- assenza presenza di accessori (cantina, box, posti auto, etc)

Ai prezzi e alle offerte individuati nelle indagini di mercato sono state apportate opportune "correzioni" marginali in funzione delle differenze rilevate in ogni caratteristica presa in esame.

Una volta determinato il più probabile valore di mercato col metodo del MCA (Market Comparison Approach), sono state effettuate ulteriori valutazioni sulla conformità urbanistico/edilizia/catastale e sui costi necessari alle regolarizzazioni.

Fattori che hanno inciso **POSITIVAMENTE** sulla stima:



- corrispondenza dello stato rilevato in loco con la documentazione edilizia e catastale (SCIA in sanatoria N 92/2022+ CILA 3773/2023)

Fattori che hanno inciso **NEGATIVAMENTE** sulla stima:

- stato manutentivo ed igienico sanitario dell'unità (unità NON immediatamente abitabile)

Le indagini di mercato hanno permesso di individuare immobili recentemente compravenduti nello stesso fabbricato, anche se non appartenenti allo stesso segmento di mercato (bi-trilocali vs monolocale).

Di seguito si elencano le caratteristiche prese in considerazione ed i relativi criteri utilizzati per la determinazione dei rapporti mercantili:

- **CONTESTO URBANO:** è stata considerata l'ubicazione dell'immobile, la dotazione dei servizi, il decoro urbano, la presenza di elementi di pregio o di disturbo. Essendo stati rintracciati comparabili nel medesimo contesto urbano non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **CONTESTO CONDOMINIALE:** è stato analizzato il compendio edilizio in cui si colloca il subject valutandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione e la funzionalità dei servizi comuni, il numero delle unità e/o dei corpi di fabbrica costituenti l'edificio/ il compendio. Essendo stati rintracciati comparabili in contesti condominiali equiparabili non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **LIVELLO DI PIANO:** è stato applicato un incremento del valore degli immobili a confronto in funzione dell'incremento del piano con il progressivo allontanamento dalla strada o comunque dai percorsi pedonali e/o carrai, ciò motivato sia da ragioni di maggior sicurezza che di minor disturbo. E' stata applicata la seguente scala di incremento:
 - PT = + 0%
 - P rialzato = + 1%
 - P 1° = + 2%
 - P 2° = + 3%
 - P. intermedio = +4%
 - P ultimo = + 5%
 - P attico = +6%
- **ESPOSIZIONE:** è stato applicato il seguente punteggio di incremento per ogni lato esposto dell'unità:
 - NORD = 0 %
 - NORD/EST e NORD/OVEST = 1%
 - EST e OVEST = 2%
 - SUD/EST e SUD/OVEST = 3 %
 - SUD = 4 %
- **VETUSTA'/STATO MANUTENTIVO/ FINITURE:** Nella provincia di Monza e Brianza una ristrutturazione completa (finiture interne, impianti ed involucro) con scelte di capitolato di tipo ordinario incide ca 1.000,00/1.200,00 €/mq.

Sono stati definiti 5 stadi di manutenzione:

1. **PESSIMO** (edifici ante anni '70 che non hanno mai subito interventi di manutenzione; è necessario l'adeguamento impiantistico ed opportuna la manutenzione straordinaria dell'intera



- unità)
2. SUFFICIENTE (edifici degli anni '70-'80 o precedenti ma per i quali sono stati eseguiti parziali interventi di manutenzione su impianti e/o componenti edili: sono comunque opportuni interventi di adeguamento/ristrutturazione)
 3. DISCRETO (edifici anni '90-'00: è possibile abitarli senza immediati interventi di adeguamento)
 4. BUONO (recentemente ristrutturato)
 5. OTTIMO (nuovo o appena ristrutturato con prestazioni energetiche sopra la media)

E' stato attribuito, ad ogni passaggio allo stadio successivo, un incremento forfettario di 250,00 €/mq. Al subject ed ai comparabili selezionati sono stati assegnati i coefficienti seconda del loro grado di manutenzione (desumibile dalle informazioni in atti per le compravendite e dalla documentazione fotografica per gli asking price (annunci immobiliari)).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	62.000,00	87.000,00
Consistenza	33,00	60,00	82,00
Data [mesi]	0	47,00	31,00
Prezzo unitario	-	1.033,33	1.060,98
STATO MANUTENTIVO	1,00	1,00	1,00
ESPOSIZIONE	1,00	2,00	4,00
LIVELLO DI PIANO	1,00	1,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.033,33	1.033,33
STATO MANUTENTIVO		10.000,00	10.000,00
ESPOSIZIONE	1 %	620,00	870,00
LIVELLO DI PIANO	1 %	620,00	870,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		62.000,00	87.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-27.900,00	-50.633,33
STATO MANUTENTIVO		0,00	0,00
ESPOSIZIONE		-620,00	-2.610,00



LIVELLO DI PIANO	0,00	-870,00
Prezzo corretto	33.480,00	32.886,67

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **33.183,33**

Divergenza: 1,77% < **5%**

Il valore determinato col procedimento di stima MCA (Market Comparison Approach) è stato confrontato con i valori unitari mono-parametrici espressi dai listini e dagli osservatori immobiliari di riferimento.

Il valore assegnato ha tenuto conto che:

- l'immobile necessita di opere di completamento su alcune finiture e su alcuni impianti;
- gli impianti presenti nell'unità vanno tutti revisionati adeguati/sostituiti e/o completati e certificati da parte di personale qualificato;
- una volta eseguite le opere di completamento, andrà presentata SCA (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA').

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	33,00	x	1.005,56	=	33.183,48
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.005,56	=	0,00
					33.183,48

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.183,48**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.183,48**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima qui espressa è stato utilizzato il **criterio del più probabile valore di mercato** dei beni oggetto d'esecuzione (nel caso di specie: monolocale e cantina), secondo i principi generalmente riconosciuti dagli standard nazionali (espressi dal codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari, dal codice ABI delle Valutazioni Immobiliari, dall'AdE) ed internazionali (espressi da IVS, EVS, RICS).

Per la determinazione di tale valore, **si è utilizzato il metodo di stima per comparazione diretta: MCA** (Market Comparison Approach) ricercando comparabili:

- di prezzo noto (dati desunti dalle compravendite recentemente avvenute),
- nella medesima zona,
- nel medesimo segmento di mercato,
- aventi il più possibile caratteristiche tecniche immobiliari (sia qualitative che quantitative) in comune col subject..

I prezzi rilevati sono stati opportunamente "corretti" stimando i possibili aggiustamenti basati sulle differenze marginali delle varie caratteristiche prese a confronto.

Il valore dei beni così determinato è stato arrotondato ed assegnato a corpo e non a misura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BUSNAGO, conservatoria dei registri



immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di BUSNAGO, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI),TEMA C.C.I.A.A. MB, BORSINO IMMOBILIARE di BUSNAGO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	33,00	0,00	33.183,48	33.183,48
				33.183,48 €	33.183,48 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta comodamente divisibile in quote.

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 su descritti si trovano alla data della stima (DICEMBRE 2025).

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.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere costi per opere edili di completamento dell'unità finalizzate al ripristino delle condizioni di agibilità. (per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del cap. 8).

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

€. 1.500,00

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

€. 31.683,48

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:	€. 83,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.600,00

data 02/02/2026

il tecnico incaricato
Arch. Laura Annita Pozzi

