



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

87/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa CALIARI GIULIA

CUSTODE:

DOTT. PASQUALE D'AMICO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Gerardo Di Benedetto

CF:DBNGRD75D06B729A

con studio in CARATE BRIANZA (MB) Via Fabio Filzi, 26

telefono: 0362805458

email: dibenedetto.g@libero.it

PEC: gerardo.dibenedetto@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento con cantina a DESIO, via FRANCESCO BARACCA n. 26, della superficie lorda di pavimento (si intende comprensiva della muratura interna ed esterna ad esclusione del balcone e della cantina) di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

Identificazione catastale:

- foglio **24**, particella **67**, sub. **19** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro.

Indirizzo catastale: VIA FRANCESCO BARACCA n. 26, piano: 6° - S1.

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

Coerenze e confini dell'appartamento: Nord: appartamento proprietà di terzi; Est: appartamento proprietà di terzi, vano scala/ascensore comune, altro appartamento proprietà di terzi; Sud: appartamento proprietà di terzi; Ovest: prospetto su cortile comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze e confini della cantina: Nord: corridoio comune; Est, Sud e Ovest: cantine proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.876,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.000,00
Data di conclusione della relazione:	16/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (29/10/2025) l'immobile risultava occupato da *** DATO OSCURATO ***

- con contratto di affitto tipo 4+4,
- stipulato il 02/03/2009,
- registrato il 18/03/2009 a DESIO 2 ai nn. 1185 MOD 3
- con decorrenza da 02/03/2009 (tacitamente rinnovato in data 02.03.2013, 02.03.2017, 02.03.2021 e 02.03.2025)
- **scadenza naturale 02/03/2029**

Il contratto è stato stipulato e tacitamente rinnovato in data antecedente la trascrizione del pignoramento (avvenuta il 21/03/2025). **NON risulta, tuttavia, inviata all'Agenzia delle Entrate comunicazione di proroga del contratto, nè trascrizione dello stesso sebbene questo si protragga da oltre 16 anni.**

Canone annuo dichiarato: € 6.000,00 (pari a 500,00 €/mese) + spese condominiali (di circa 100,00 €/mese) - canone da rivalutare annualmente.

NOTA: L'aggiudicatario del bene in questione avrà l'onere di "subentrare" al contratto di locazione almeno fino alla scadenza naturale del 02/03/2029, mantenendo le stesse condizioni del precedente.

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, anche non apparenti, relative all'unità in questione, 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 giudiziale attiva**, iscritta il 21/05/2013 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 46534/7870, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bologna in data 29/09/2011 rep. n. 12897.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 116.593,73.

La formalità è riferita, tra altro, alla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni in Desio (MB), via Francesco Baracca, n.26 censiti al NCEU come segue:

- appartamento e cantina: foglio 24, mappale 67, subalterno 19, piano 6-S1 Categoria A/3
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione**, iscritta il 16/02/2016 alla Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 15404/2569, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 15/02/2016 rep. n. 7830/6816.

Importo ipoteca: € 288.812,56.

Importo capitale: € 144.406,28.

La formalità è riferita, tra altro, alla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni in Desio (MB), via Francesco Baracca, n.26 censiti al NCEU come segue:

- appartamento e cantina: foglio 24, mappale 67, subalterno 19, piano 6-S1 Categoria A/3.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione**, iscritta il 22/04/2016 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 44155/7740, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo in data 19/04/2016 rep. n. 8200/6816.

Importo ipoteca: € 760.912,44.

Importo capitale: € 380.456,22.

La formalità è riferita, tra altro, alla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni in Desio (MB), via Francesco Baracca, n.26 censiti al NCEU come segue:

- appartamento e cantina: foglio 24, mappale 67, subalterno 19, piano 6-S1 Categoria A/3.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

- **Pignoramento**, trascritto il 21/03/2025 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 37626/26053, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n. 1674 del 24/02/2025 - Tribunale di Monza.

La formalità è riferita alla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni in Desio (MB), via Francesco Baracca, n.26 censiti al NCEU come segue:

- appartamento e cantina: foglio 24, mappale 67, subalterno 19, piano 6-S1 Categoria A/3.

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: **€. 1.620,09**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 724,49**

Millesimi condominiali: **25,49**

Ulteriori avvertenze:

SITUAZIONE AGGIORNATA AL: 29/10/2025

Spese ordinarie gestione in corso:

- gestione ordinaria appartamento (prev. 2025/2026): € 1.620,00 di cui € **332,23** a carico proprietà

Spese insolte gestione corrente e gestioni precedenti:

- 1 rata ordinaria 2025/2026: € 68,23
- saldo gestione ordinaria 2024/2025: € 229,76
- 1 rata straordinaria ascensore: € 213,25
- 2 rata straordinaria ascensore: € 213,26

Rate di prossima scadenza:

- 2 rata ordinaria 2025/2026: € 66,00 scadenza 15/01/2026
- 3 rata ordinaria 2025/2026: € 66,00 scadenza 15/02/2026
- 4 rata ordinaria 2025/2026: € 66,00 scadenza 15/03/2026
- 5 rata ordinaria 2025/2026: € 66,00 scadenza 15/04/2026

Millesimi appartamento+cantina risultanti dalla tabella millesimale allegata al regolamento di condominio (potrebbero essere intervenute modifiche alle tabelle millesimali non comunicate dall'Amministratore di Condominio):

- proprietà: 25,49/1000,00
- riscaldamento: 146/5869 mc

Ulteriori avvertenze:

NOTE:

Lo stato delle spese condominiali sarà da aggiornare al momento dell'aggiudicazione. VERIFICARE CON L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO ***

proprietario (dal 22/03/2005 ad oggi), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Antonio Cimmino ai nn. 74123/9202 di repertorio, trascritto il 12/04/2005 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 51135/26382.

Il titolo è riferito alla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni in Desio (MB), via Francesco Baracca, n.26 censiti al NCEU come segue:

- appartamento e cantina: foglio 24, mappale 67, subalterno 19, piano 6-S1 Categoria A/3.
- *** DATO OSCURATO ***

proprietaria (da ante ventennio al 22/03/2005), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 11/02/1965 a firma di Notaio Guido Solaro ai nn. 14550/6373 di repertorio, trascritto il 05/03/1965 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano ai nn. 12924./9812.

Il titolo è riferito alla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni in Desio (MB), via Francesco Baracca, n.26 censiti al NCEU come segue:

- appartamento e cantina: foglio 24, mappale 67, subalterno 19, piano 6-S1 Categoria A/3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Licenza per opere edilizie N. 88**, per lavori di costruzione di fabbricato per uso abitazioni.

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 14/03/1963 con il n. 5309 di protocollo, rilasciata il 30/04/1963 con il n. 5309/88 di protocollo.

Domanda permesso di abitabilità in data 27/07/1964 prot. n. 9053. **Agibilità del 30/07/1964** con il n. 5309/88 di protocollo.

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.*

Piano di Governo del Territorio VIGENTE (Variante parziale 2021)

- adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 29 dicembre 2020;
- approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 10 giugno 2021;
- pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 9 febbraio 2022.

Variante Generale 2022

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 285 del 13 dicembre 2022, ha avviato il procedimento di variante generale degli atti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio e dei piani di settore ad esso correlati.
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 293 del 15 dicembre 2022, ha avviato il procedimento relativo alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nell'ambito della variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) ed è stata attivata e disciplinata la "fase di informazione, consultazione e partecipazione".
- A partire dal giorno 5 maggio 2025 è stata avviata la fase di consultazione delle parti sociali ed economiche che deve precedere l'adozione degli atti di variante del PGT.

L'immobile ricade in zona: Ae1 ISOLATI CON EDILIZIA APERTA

Norme tecniche di attuazione ed indici:

La zona ae1 è regolamentata dall'art. 29 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PdR (Piano delle Regole). **Si raccomanda comunque la consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti.**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero edificio.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. 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.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Lo stato legittimo dell'unità è quello riconducibile al piano tipo e alla sezione approvati con P.E. 88/63.

RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ IN QUESTIONE:

La consistenza, la geometria e l'altezza dei locali differiscono entro i limiti di tolleranza ammessi dall'art. 34 bis del DPR 380/01.

Sono state rilevate le seguenti difformità relative alla distribuzione interna:

- manca divisorio tra ingresso e disimpegno;
- vi sono lievi traslazioni dei tavolati interni che comportano riduzioni della larghezza dei locali soggiorno, cottura, camera, a favore del bagno che risulta, pertanto, più largo di ca 13 cm rispetto a quello autorizzato.

Alcune di queste potrebbero risultare riconducibili alla definizione di tolleranza esecutiva di cui all'Art. 34-bis commi 2 e 2 bis come modificata dalla Legge 105/2024 (c.d. Salva Casa)

RELATIVAMENTE ALLE PARTI COMUNI:

- **difformità esterne di facciata** (riguardano parti condominiali: **dimensione finestre**) la larghezza delle finestre del locale cottura e del bagno è di 70 cm anziché 100 cm (si mantiene comunque positiva la verifica dei RAI - Rapporti Aero-Illuminanti);
- **difformità altezza piano cantinato**: la cantina ha altezza pari a ca 2,95 m anziché 2,30 m (come autorizzato).

Regolarizzabili mediante:

SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 34 ter c.5 DPR 380/01.

NOTA: Per le difformità che interessano le parti comuni sarebbe preferibile gestire la regolarizzazione a livello condominiale.

Costi di regolarizzazione:

onorari professionali e sanzioni amministrative a carico dell'unità: orientativamente €3.500,00 oltre oneri e contributi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- L'altezza della cantina indicata sulla planimetria catastale (di impianto) è difforme entro la tolleranza edilizia ammessa rispetto allo stato dei luoghi (dichiarata h=3,00 m; rilevata h: 2,95 m) ma significativamente difforme rispetto all'altezza autorizzata (pari a 2,30 m).

Va, inoltre, evidenziato che l'attuale **rappresentazione grafica del suddetto accessorio non ne consente l'univoca identificazione e posizionamento** all'interno del fabbricato.

Modalità di regolarizzazione:

Dovendosi procedere con la variazione catastale della cantina, avendo, questa, accesso indipendente rispetto all'unità principale, andrà censita come unità immobiliare autonoma (con proprio subalterno, categoria, etc), ciò comportando la redazione di 2 distinti DOCFA di aggiornamento catastale.

Costi di regolarizzazione:

- **COSTI TECNICI** necessari alla redazione di 2 DOCFA per variazione catastale appartamento e cantina: **€1.000,00, oltre oneri e contributi**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Il valore assegnato all'immobile tiene conto che gli impianti sono generalmente vetusti; vanno tutti revisionati, adeguati/ristrutturati e certificati, da parte di personale qualificato.

BENI IN DESIO VIA FRANCESCO BARACCA N. 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con cantina a DESIO, via FRANCESCO BARACCA n. 26, della superficie lorda di pavimento (si intende comprensiva della muratura interna ed esterna ad esclusione del balcone e della cantina) di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****).

***** DATO OSCURATO *****

***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

Identificazione catastale:

- foglio **24**, particella **67**, sub. **19** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro.

Indirizzo catastale: VIA FRANCESCO BARACCA n. 26, piano: 6° - S1.

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

Coerenze e confini dell'appartamento: Nord: appartamento proprietà di terzi; Est: appartamento proprietà di terzi, vano scala/ascensore comune, altro appartamento proprietà di terzi; Sud: appartamento proprietà di terzi; Ovest: prospetto su cortile comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze e confini della cantina: Nord: corridoio comune; Est, Sud e Ovest: cantine proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

buono 

livello di piano:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al sesto piano di edificio residenziale a torre, edificato nel 1964, costituito da 10 piani complessivi di cui 9 fuori terra ed uno interrato.

Il fabbricato ha: muratura di tamponamento in laterizio priva di isolamento - finitura di facciata: intonaco di cemento - copertura: piana.

Tutt'attorno al fabbricato si sviluppa un'ampia area esterna, in parte sistemata a verde.

Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare in questione: serramenti con telaio in legno e vetro singolo; oscuramento:tapparelle in legno, soglie/davanzali contorni aperture di facciata: in travertino - portoncino di ingresso con serratura di sicurezza a vista - porte interne a battente con telaio in legno colore bianco e inserto centrale in vetro stampato (presenza di alcuni sopra luce in vetro) - pavimentazione in piastrelle di marmette di diverse tipologie e colori nei vari locali ad esclusione di quella della camera che è in parquet - rivestimento del locale cottura e del bagno in piastrelline di ceramica - pareti e plafoni intonacati al civile; impianto elettrico 220 V sottotraccia - impianto citofonico: audio - impianto termico di tipo centralizzato con testine termostatiche e contabilizzatori sui radiatori in ghisa - generatore ACS (acqua calda sanitaria) boiler a gas posizionato nel locale cottura.

Finiture e impianti sono generalmente vetusti, per lo più risalenti all'epoca di edificazione e, pertanto in condizioni di manutenzione mediocri.

Lungo tutto il fronte Ovest dell'appartamento si sviluppa un balcone con pavimento in clinker, contorni in serizzo, parapetti con profili in ferro a disegno semplice e lastre in vetro retinato.

Completa l'unità una cantina monovano, posta al piano S1 di altezza interna pari a ca 2,95 m.

- Superficie lorda: ca 6 mq.
- Superficie commerciale: 1,50 mq.

Descrizione sommaria accessorio: pareti: blocchetti di cls a vista - porta: in doghe di legno - pavimento: battuto di cemento - solaio: laterocemento intonacato.

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	15,50	x	100 %	=	15,50
ANGOLO COTTURA	6,50	x	100 %	=	6,50
BAGNO	4,80	x	100 %	=	4,80
DISIMPEGNO	5,00	x	100 %	=	5,00
CAMERA DOPPIA	15,50	x	100 %	=	15,50
incidenza muri esterni ed interni	7,75	x	100 %	=	7,75
balcone	11,50	x	30 %	=	3,45
CANTINA	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	72,55				60,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/02/2025

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE: Martino Real Estate S.r.l. Nova Milanese

Descrizione: 5° piano con ascensore - ingresso/disimpegno, cucina, 4 locali, 1 bagno+ 3 balconi e cantina- edificio del anni 1960 - stato: da ristrutturare. Classe Energetica G

Indirizzo: DESIO, Via Baracca n. 26 (stesso edificio in cui si colloca il bene oggetto d'esecuzione)

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.375,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/03/2024

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: 1° piano con ascensore - ingresso, disimpegno, cucina, 3 locali, 1 bagno+ 2 balconi e cantina- edificio del anni 1960 - stato presunto: da ristrutturare. Classe Energetica E (scorporato valore box singolo 10.000)

Indirizzo: DESIO, via FRANCESCO BARACCA n. 26 (stesso edificio in cui si colloca il bene oggetto d'esecuzione)

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.391,75 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/10/2025

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: 5° piano con ascensore - ingresso, disimpegno, cucina, 4 locali, 1 bagno+ 3 balconi e cantina- edificio del anni 1960 - stato presunto: da ristrutturare. Classe Energetica E (scorporato valore box singolo di 13 mq - € 10.000))

Indirizzo: DESIO, via FRANCESCO BARACCA n. 26 (stesso edificio in cui si colloca il bene oggetto d'esecuzione)

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.347,83 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MB - DESIO - 1° sem 2025

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad appartamenti da ristrutturare in centro.

Osservatorio del Mercato Immobiliare BORSINO IMMOBILIARE DESIO, OTTOBRE 2025

Valore minimo: 1.181,00

Valore massimo: 1.566,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni in stabili fascia media, in zona centrale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata secondo lo stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti.

Il valore di mercato è stato individuato:

- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato;
- intervistando gli operatori del territorio;
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni posti nel medesimo fabbricato, di prezzo noto, recentemente compravenduti, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc..

Come parametro fisico/metrico di confronto è stata utilizzata la superficie lorda commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e precisamente:

- superficie computata al 100% 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)
- superfici dei locali accessori e delle pertinenze ragguagliate secondo i coefficienti di cui al DPR 138 del 23/03/1998.

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI CONSIDERATE

- caratteristiche della zona e del contesto edilizio in cui si inserisce il bene
- 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)

Le indagini di mercato hanno permesso di individuare immobili simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti o attualmente offerti, posti nello stesso fabbricato del subject.

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. Nel caso di specie ha inciso sul valore unicamente la "consistenza", risultando tutte le altre caratteristiche equiparabili con la sola eccezione del "livello di piano" (in uno dei comparabili 1°, negli altri 5° e nel subject 6°) che il mercato non indica come fattore significativo di incremento/decremento del valore marginale.

Lo stato di occupazione dell'immobile non ha determinato un abbattimento del valore, per le seguenti ragioni:

1. il contratto di locazione in essere risulta caratterizzato da un canone congruo rispetto ai valori di mercato, tale da garantire una redditività lorda in linea se non lievemente superiore ai rendimenti ordinari del comparto residenziale;
2. la durata residua del rapporto locativo risulta limitata nel tempo (scadenza marzo 2029), rendendo il vincolo non idoneo a incidere significativamente sulla commerciabilità del bene.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	165.000,00	135.000,00	155.000,00
Consistenza	60,00	120,00	97,00	115,00
Data [mesi]	0	14,00	25,00	6,00
Prezzo unitario	-	1.375,00	1.391,75	1.347,83

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.347,83	1.347,83	1.347,83

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		165.000,00	135.000,00	155.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-80.869,57	-49.869,57	-74.130,43
Prezzo corretto		84.130,43	85.130,43	80.869,57

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **83.376,81**

Divergenza: 5,01% < 5%

Il valore di mercato ottenuto per comparazione col metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) trova sostanziale conferma nei valori monoparmentrici di zona indicati dai listini di riferimento: osservatorio C.C.I.A.A. Provincia MB, BORSINO IMMOBILIARE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 1.389,61 = **83.376,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.376,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.376,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile 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 sia dalle compravendite recentemente avvenute che 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.

Lo stato di occupazione dell'immobile non ha determinato un abbattimento del valore, per le seguenti

ragioni:

1. il contratto di locazione in essere risulta caratterizzato da un canone congruo rispetto ai valori di mercato, tale da garantire una redditività lorda in linea se non lievemente superiore ai rendimenti ordinari del comparto residenziale;
2. la durata residua del rapporto locativo risulta limitata nel tempo (scadenza marzo 2029), rendendo il vincolo non idoneo a incidere significativamente sulla commerciabilità del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di DESIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di DESIO, 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 DESIO, ed inoltre: annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,00	0,00	83.376,60	83.376,60
				83.376,60 €	83.376,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non risulta comodamente divisibile in quote.

NOTE/AVVERTENZE:

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- le verifiche catastali ed edilizie sono state condotte solo sui beni oggetto di pignoramento;
- la mancata regolarizzazione delle difformità elencate potrà comportare problemi alla commerciabilità futura del bene in questione in condizioni di libero mercato;
- 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)
- **Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, dei costi di regolarizzazione edilizia e catastale da doversi sostenere per sanare le difformità rilevate.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.876,60**

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:	€. -123,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.000,00

data 16/04/2026

il tecnico incaricato
Geom. Gerardo Di Benedetto