



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

51/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Stefano Balconi

CF:BLCSFN73M21M052T

con studio in MONZA (MB) Via San Martino, 2

telefono: 039367754

email: mail@studiodiarchitettura.com

PEC: stefano@pec.studiodiarchitettura.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA – LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 51/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento - MONOLOCALE - con giardino a DESIO Via Albero da Giussano 3, della superficie CATASTALE di **40,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monocale con giardino sito al piano terra in complesso residenziale edificato nel 2006/2007.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, (NB ben noto al "partecipante all'asta", per averne esaustivamente verificato gli aspetti costruttivi, architettonici, tecnici, urbanistici ed edilizi,... anche attraverso la verifica documentale in materia civile, fiscale ed amministrativa e l'analisi comparativa del mercato immobiliare) con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista in relazione ai mezzi e ai tempi forniti per la stima. Si invitano pertanto gli interessati a eseguire una verifica di quanto riportato prima di procedere all'acquisto dell'immobile e si esclude ogni responsabilità per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... non riportate nella presente relazione.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali maggiori oneri rispetto a quelli riportati sono ricompresi nella valutazione.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e, se presente, Regolamento di Condominio.

Premesso che il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la

presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, formaldeide,...ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione.

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

Si precisa infine che gli impianti (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione del gas,...) posti a servizio dell'unità oggetto della presente valutazione potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza e regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all'epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio, precisando che l'elencazione di cui sopra ha comunque carattere meramente esemplificativo e non esaustivo.

Il partecipante all'asta, avendo prima d'ora:

- avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile messi a disposizione dalla procedura;
- effettuato comunque, in modo indipendente, una indagine di due diligence in merito all'Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto e di diritto;
- avuto accesso all'Immobile e interamente visionato ed ispezionato lo stesso (e relativi impianti), rilevandone l'attuale occupazione e stato di fatto

dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto dell'immobile e di ritenersi integralmente soddisfatto degli esiti dell'indagine di due diligence svolta, in merito ad ogni elemento e aspetto sopra considerato.

In aggiunta, resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto che sia lo scrivente CTU sia il delegato alla vendita saranno esentati da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto dell'Immobile e viepiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostative o impeditive al decreto di trasferimento dell'immobile stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 270 cm circa.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 291 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 191,09 Euro, indirizzo catastale: Via Alberto da Giussano, 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze come da titolo di provenienza.

Coerenze in unico corpo in linea di contorno da nord ed in senso orario: unità immobiliare al mappale 291, Via pubblica, passaggio comune, pianerottolo comune, altra unità immobiliare al mappale 291

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.852,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.852,00
Data di conclusione della relazione:	08/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intendono integralmente riportati. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione. I titoli richiamati e allegati alla presente relazioni si intendo qui integralmente riportati.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 29/10/2008 a firma di Notaio Nicola La Monica ai nn. 40733/2523 di repertorio, iscritta il 30/10/2008 a Milano 2 ai nn. 164966/32819, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 125.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

sentenza di apertura di liquidazione controllata, stipulata il 30/09/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 51/2024 di repertorio, trascritta il 04/11/2024 a Milano 2 ai nn. 145684/102888, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario tribunale di Monza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data di perizia. A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

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.

- La proprietà del sig. *** DATO OSCURATO *** ha una quota millesimale di 18,15.
- L'importo annuale delle spese ordinarie si aggira intorno agli € 650,00.
- Al momento non vi sono rate straordinarie deliberate.
- Attualmente il sig. *** DATO OSCURATO *** ha versato tutte le somme di Sua spettanza.
- Il condominio non ha cause pendenti, **ma non dispone del certificato di Agibilità in quanto vi è un abuso edilizio (altezza del tetto) che rende abusivo l'intero stabile.**
- Non vi sono al momento ordinanze di abbattimento da parte dell'amministrazione comunale.
- Il condominio ad oggi non ha debiti.
- La gestione del condominio segue l'anno solare (gen- dic.) pertanto la prossima assemblea sarà a gennaio/febbraio 2026.

Condominio amministrato da *** DATO OSCURATO ***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e/o alle ispezioni ipotecarie allegate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/10/2008), con atto stipulato il 29/10/2008 a firma di Notaio Nicola La Monica ai nn. 40732/2522 di repertorio, registrato il 29/10/2008 a Milano 4 ai nn. 23340 serie 1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1000/1000 complessivi (fino al 29/10/2008),

con atto di compravendita a rogito Notaio Valentina Sassoli di Cesano Maderno in data 28 agosto 2001 rep. n. 53/31 registrato a Desio 2 il 13 settembre 2001 al n. 2409 Serie 1V e trascritto a Milano 2 il 13 settembre 2001 ai numeri 96926/62265 e 96927/62266 la società ***** DATO OSCURATO ***** ha acquistato la piena proprietà di un appezzamento di terreno in Comune di Desio, distinto al:

- Foglio 5, mappale 24, Via De Sanctis, ha 0.29.70;
- Foglio 5, mappale 163, Via De Sanctis, ha 0.19.40;

con atto di compravendita in autentica Notaio Luigi Roncoroni di Desio in data 28 agosto 2001 rep. n. 99330/14895, registrato a Desio 1 il 12 settembre 2001 al n. 783 serie 2V e trascritto a Milano 2 il 13 settembre 2001 ai numeri 96926/62264 la società ***** DATO OSCURATO ***** ha acquistato la piena proprietà di un rustico ad uso deposito in Comune di Desio, distinto al:

- Foglio 5, mappale 25, Via De Sanctis, Cat. C/2, Classe 4;

a seguito di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Milano in data 18 febbraio 2006 al n. 45917 il mappale 163, nel quale sono stati fusi i mappali 24 e 25 del foglio 5, risulta così suddiviso:

- Foglio 5, Mappale 291 di mq. 1844;
- Foglio 5, Mappale 292 di mq. 1284;
- Foglio 5, Mappale 293 di mq. 961 ;
- Foglio 5, Mappale 294 di mq. 623;
- Foglio 5, Mappale 295 di mq. 331.

con atto a rogito Notaio Evelina Pomarici di Monza, in data 14 marzo 2006 rep. 320073/8329, registrato a Monza 1 in data 28 marzo 2006 al n. 1216 serie 1 e trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 2 in data 3 aprile 2006 al n. 49957/25286 la società ***** DATO OSCURATO ***** ha stipulato con il Comune di Desio Convenzione di lottizzazione per l'edificazione di un complesso residenziale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità edilizia-urbanistica espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

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 PRESENTI QUALUNQUE SIANO LE CAUSE ED I RIMEDI NECESSARI.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà

e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. DIA prot. 27108 del 07/06/2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricati residenziali, presentata il 07/06/2006 con il n. prot. 27108 di protocollo, **agibilità non ancora rilasciata e non rilasciabile a causa delle gravi difformità condominiali.**
Varianti: DIA prot. 37665 del 12/09/2007 per variante alla DIA prot. 27108 del 07/06/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto.

Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento del deposito dell'istanza/istruttoria.

La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sotto è da ritenersi come indicazione di massima

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

L'impianto e la conformazione-distribuzione generale degli spazi interni dell'immobile NON risultano coerenti con l'ultima pratica edilizia.

I disegni tecnici allegati alle pratiche edilizie sono prive di tutte le quote interne e dimensioni delle finestre e delle porte-finestre pertanto le misure non indicate sono state ricavate graficamente dai disegni.

Difformità rilevate:

- **monocale suddiviso in due vani + antibagno e bagno in assenza di titolo abilitativo e in violazione dei requisiti igienico sanitari**
- lievi difformità dimensionali delle aperture di facciata
- immobile verosimilmente non rispettoso dei requisiti di cui al DPCM 05-12-1997

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

Occorre procedere a messa in pristino dell'immobile.

Vi sono poi ulteriori difformità condominiali (ad esempio l'altezza del fabbricato) la cui verifica di sanabilità non è accertabile in quanto comporterebbe un procedimento di indagine a carico dell'interno condominio coinvolgendo, quindi, anche unità escluse dalla presente procedura e di proprietà terzi.

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire

Costi di regolarizzazione: vedi punto "DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE"

N.B. Trattasi di stima di massima dei costi per la regolarizzazione-messa in pristino riferito al momento di redazione della perizia. Il conteggio preciso può essere effettuato solo a seguito del deposito di idonea istanza. **Si invita, prima dell'acquisto del bene, a verificare presso l'ufficio tecnico comunale quanto sopra riportato.** Esclusi diritti dell'ente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Si veda in merito quanto esposto al punto precedente.

A seguito di regolarizzazione e dilizia si dovrà procedere con l'aggiornamento catastale con costi ricompresi nelle decurtazioni di cui al punto precedente.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni da sanatoria e messa in pristino

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN DESIO VIA ALBERO DA GIUSSANO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento - MONOLOCALE - con giardino a DESIO Via Albero da Giussano 3, della superficie CATASTALE di **40,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monocale con giardino sito al piano terra in complesso residenziale edificato nel 2006/2007.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, (NB ben noto al "partecipante all'asta", per averne esaustivamente verificato gli aspetti costruttivi, architettonici, tecnici, urbanistici ed edilizi,... anche attraverso la verifica documentale in materia civile, fiscale ed amministrativa e l'analisi comparativa del mercato immobiliare) con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista in relazione ai mezzi e ai tempi forniti per la stima. Si invitano pertanto gli interessati a eseguire una verifica di quanto riportato prima di procedere all'acquisto dell'immobile e si esclude ogni responsabilità per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... non riportate nella presente relazione.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali maggiori oneri rispetto a quelli riportati sono ricompresi nella valutazione.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e, se presente, Regolamento di Condominio.

Premesso che il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, formaldeide,...ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione.

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del

valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

Si precisa infine che gli impianti (elettrici, idrici, igienico-sanitari, di riscaldamento e di utilizzazione del gas,...) posti a servizio dell'unità oggetto della presente valutazione potrebbero essere privi dei requisiti tecnici di perfetta efficienza e regolare funzionamento, quali previsti dalla normativa speciale in essere all'epoca della materiale realizzazione od ultimo adeguamento obbligatorio, precisando che l'elencazione di cui sopra ha comunque carattere meramente esemplificativo e non esaustivo.

Il partecipante all'asta, avendo prima d'ora:

- avuto accesso ai documenti relativi all'Immobile messi a disposizione dalla procedura;
- effettuato comunque, in modo indipendente, una indagine di due diligence in merito all'Immobile, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di fatto e di diritto;
- avuto accesso all'Immobile e interamente visionato ed ispezionato lo stesso (e relativi impianti), rilevandone l'attuale occupazione e stato di fatto

dichiara di conoscere ed accettare lo stato di fatto dell'immobile e di ritenersi integralmente soddisfatto degli esiti dell'indagine di due diligence svolta, in merito ad ogni elemento e aspetto sopra considerato.

In aggiunta, resta fin d'ora espressamente inteso e convenuto che sia lo scrivente CTU sia il delegato alla vendita saranno esentati da qualsivoglia responsabilità o obbligo derivante da eventuali difformità tra le situazioni planimetricamente descritte e lo stato di fatto dell'Immobile e vieppiù che tali eventuali difformità non potranno intendersi come ostative o impeditive al decreto di trasferimento dell'immobile stesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 270 cm circa.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 291 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 191,09 Euro, indirizzo catastale: Via Alberto da Giussano, 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze come da titolo di provenienza.

Coerenze in unico corpo in linea di contorno da nord ed in senso orario: unità immobiliare al mappale 291, Via pubblica, passaggio comune, pianerottolo comune, altra unità immobiliare al mappale 291

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO

INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Monolocale con giardino sito al piano terra in complesso residenziale edificato nel 2006/2007.



INGRESSO



INGRESSO



INTERNI



INTERNI



INTERNI



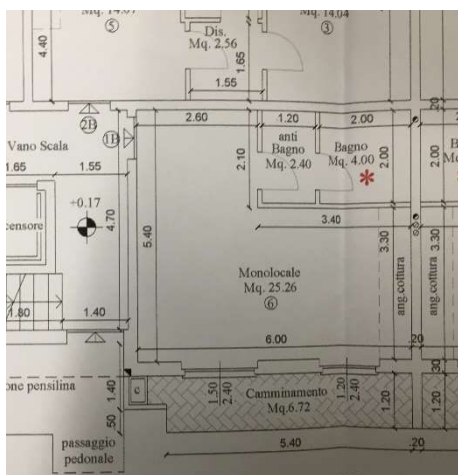
INTERNI

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00



ESTRATTO PRATICA EDILIZIA



SCHEMA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/01/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1432/2013

Descrizione: Appartamento di piena proprietà di 77.80 mq, posto al piano secondo con annesso vano cantina., 2

Indirizzo: Via Alberto da Giussano n.1 Desio, MB

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 615,38 Euro/mq

Valore Ctu: 64.000,00 pari a: 820,51 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.000,00 pari a: 820,51 Euro/mq

Distanza: 14.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/01/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1432/2013

Descrizione: Appartamento di piena proprietà, di 40 mq, posto al piano terra oltre a terreno residenziale., 3

Indirizzo: Via Alberto da Giussano n.3 Desio, MB

Superfici principali e secondarie: 41

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.500,00 pari a 1.134,15 Euro/mq

Valore Ctu: 62.000,00 pari a: 1.512,20 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.000,00 pari a: 1.512,20 Euro/mq

Distanza: 14.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/01/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1432/2013

Descrizione: Appartamento di piena proprietà di 39.80 mq, posto al piano primo oltre a cantina., 4

Indirizzo: Via Alberto da Giussano 3 Desio, MB

Superfici principali e secondarie: 39

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.050,00 pari a 924,36 Euro/mq
 Valore Ctu: 36.000,00 pari a: 923,08 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 923,08 Euro/mq
 Distanza: 14.00 m
 Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 23/01/2020
 Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 494/2018
 Descrizione: Appartamento ad uso abitazione della superficie commerciale di 35,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, al piano primo, scala C, composto da un locale e servizio., 1
 Indirizzo: Via Alberto da Giussano n. 5 Desio, MB
 Superfici principali e secondarie: 35
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 36.500,00 pari a 1.042,86 Euro/mq
 Valore Ctu: 22.870,00 pari a: 653,43 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 23.000,00 pari a: 657,14 Euro/mq
 Distanza: 21.00 m
 Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato verificato il mercato delle compravendite degli ultimi anni di immobili simili per destinazione e tipologia edilizia posizionati sul territorio limitrofo al nostro subject. I dati degli atti di compravendita reperiti son stati analizzati e utilizzati per la determinazione del più probabile valore dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	36.050,00	36.500,00
Consistenza	40,00	39,00	35,00
Data [mesi]	0	84,00	73,00
Prezzo unitario	-	924,36	1.042,86

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,08	30,04	30,42
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	924,36	924,36

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	36.050,00	36.500,00
Data [mesi]	2.523,50	2.220,42
Prezzo unitario	924,36	4.621,79
Prezzo corretto	39.497,86	43.342,21

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **41.420,04**

Divergenza: 8,87% < **10%**

Al fine di evitare contestazioni da parte di soggetti che non operano in conformità alle recenti normative tecniche in ambito valutativo (norma UNI11558:2014, norma UNI11612:2015, EVS 2016, art.568 cpc introdotto con la L.132/2015), agli Standard Internazionali di Valutazione ed al quesito dei Giudici della sezione fallimentare del Tribunale di Monza, si segnala che i valori sopra riportati non sono stati definiti a priori, ma sono il frutto della risoluzione di un sistema di equazioni ovvero sono esclusivamente l'espressione del mercato immobiliare.

Un utilizzo differente degli indici mercantili delle superfici equamente utilizzati per il subject e per i comparativi comporterebbe una variazione limitatissima del valore dell'immobile grazie alle garanzie offerte dal procedimento MCA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 1.035,50 = **41.420,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario per le gravi difformità di cui al punto 8, per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... per la mancata presenza dell'agibilità (-40%)	-16.568,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.852,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.852,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Definizione dei valori

VALORE DI MERCATO

Secondo gli "International Valuation Standards" il "valore di mercato" è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva

2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E' necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l’OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l’offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l’analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L’**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d’uso, che si trovano nella stessa area dell’immobile oggetto di stima. L’offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d’uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d’uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L’**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili

che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

La riduzione percentuale applicata tiene in considerazione anche tutti gli elementi sopra espressamente specificati ed anche quegli elementi che non è stato possibile acquisire durante il sopralluogo anche considerato la tipologia di incarico soprattutto da un punto di vista impiantistico e strutturale dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Desio, agenzie: Desio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare della Provincia di Monza e della Brianza, ed inoltre: Gabetti, Tempocasa, Tecnocasa, Professionecasa, professionisti del settore, internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	40,00	0,00	24.852,00	24.852,00
				24.852,00 €	24.852,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.852,00**

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: **€. 24.852,00**

data 23/01/2026

il tecnico incaricato
Stefano Balconi