



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

324/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna TOPPAN

CUSTODE:

Avv. Rosangela CASCELLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Dario MOTTADELLI

CF:MTTDRA78M18B729K

con studio in SEREGNO (MB) via Magenta 34

telefono: 3395324085

email: dmottad@hestudio.com

PEC: dmottad@pec.hestudio.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 324/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLA BIFAMILIARE** a AGRATE BRIANZA Via Don Luigi Cantini 69, della superficie commerciale di **254,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione indipendente di villa bifamiliare di due piani fuori terra ed uno interrato con giardino di pertinenza, composta al piano interrato: da vano ad uso cantina, servizio, centrale termica e box autorimessa; al piano terreno: da soggiorno, cucina, ripostiglio e servizio; al piano primo: da tre camere e servizio.

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

A miglior descrizione valgano altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 135 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 1.165,90 Euro, indirizzo catastale: VIA DON LUIGI CANTINI n. SN, piano: t-1/S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (a corpo, del mappale 135, da nord in senso orario e con riferimento all'estratto di mappa catastale in allegato): - il mappale 137; - via interna al mappale 77 e proprietà al mappale 134; - il mappale 136: - il limite del foglio di mappale e proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1 **box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 135 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: VIA DON LUIGI CANTINI n. SNC, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: vedi coerenze mappale 135.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	254,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 316.175,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 316.175,65

Data di conclusione della relazione:

16/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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:

domanda giudiziale, stipulata il 05/10/2024 a firma di notaio Vittorio Meda di Vimercate ai nn. 132145/22158 di repertorio, trascritta il 09/10/2024 a Milano 2 ai nn. 132594/93764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da opposizione dei legittimari a donazione

domanda giudiziale, stipulata il 05/10/2024 a firma di notaio Vittorio Meda di Vimercate ai nn. 132145/22158 di repertorio, trascritta il 09/10/2024 a Milano 2 ai nn. 132595/93765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da opposizione dei legittimari a donazione

domanda giudiziale, stipulata il 19/01/2025 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 264/2026 di repertorio, trascritta il 27/01/2026 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 5903 Registro Generale 8625, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/07/2020 a firma di Trib. Monza ai nn. 3647 di repertorio, trascritta il 13/08/2020 a Milano 2 ai nn. 93165/58791, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 10/06/2025 a firma di Trib. Monza ai nn. 5660/2025 di repertorio, trascritta il 11/07/2025 a Milano 2 ai nn. 101027/69559, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: €. 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:

Dalle informazioni acquisite al momento del sopralluogo non sembrerebbe che l'immobile si trovi in un contesto condominiale con le altre ville attigue.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

A tutto il giorno 14 luglio 2025, risulta che gli immobili oggetto dell'esecuzione sono di proprietà di *** DATO OSCURATO *** con sede in Cusano Milanino, per averlo acquistato da *** DATO OSCURATO *** in forza di atto di vendita in data 6 febbraio 2024 n.63869/28667 di repertorio notaio Alberta Della Ratta Rinaldi notaio in Cusano Milanino, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano DPII il 12 febbraio 2024 n.12069 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 12 febbraio 2024 n.17301/12354 (N.C.E.U. – mappale 135 sub.1,2 del foglio 9).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio quanto in contratto è pervenuto in forza di:

- atto di donazione in data 23 gennaio 2007 n.58070/4418 di repertorio notaio Sandro Sedita di Monza, registrato a Monza 1 il 24 gennaio 2007 n.776 serie 1/T, trascritto a Milano 2 il 25 gennaio 2007 n.12325/6354, da *** DATO OSCURATO *** – quota di 1/1 nuda proprietà - (N.C.E.U. – mappale 135 sub.1,2 del foglio 9);

- atto di donazione in data 15 novembre 2005 n.52570/3710 di repertorio notaio Sandro Sedita di Monza, registrato a Monza 1 il 23 novembre 2005 n.193 serie 1/V, trascritto a Milano 2 il 17 novembre 2005 n.170971/87075, da *** DATO OSCURATO *** – quota di 1/1 usufrutto - (N.C.E.U. – mappale 135 sub.1,2 del foglio 9);

- decreto di trasferimento in data 17 marzo 2000 n. 237/93 di repertorio Tribunale Civile e Penale di Monza, trascritto a Milano 2 il 21 marzo 2000 n.25969/17636, da *** DATO OSCURATO *** – (N.C.E.U. – mappale 135 sub.1,2 del foglio 9).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 178/87, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. del 12.11.1987 e successiva variante del 17.08.1989, presentata il 12/04/1990,

rilasciata il 22/05/1990 con il n. 5294 di protocollo, agibilità del 07/11/1990 con il n. 12864 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: formazione di tavolato nella zona cantina e piccole difformità nel posizionamento dei tavolati interni nella zona notte. Si segnala inoltre la presenza di un camino non rappresentato in planimetria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese, diritti e sanzione: €4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione del piano nella planimetria del box sub.2 e indicazione numero civico nelle visure delle u.i.u.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza di rettifica

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese e diritti catastali: €350,00

CRITICITÀ: BASSA

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese e diritti catastali: €1.300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA DON LUIGI CANTINI 69

PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLA BIFAMILIARE a AGRATE BRIANZA Via Don Luigi Cantini 69, della superficie commerciale di **254,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione indipendente di villa bifamiliare di due piani fuori terra ed uno interrato con giardino di pertinenza, composta al piano interrato: da vano ad uso cantina, servizio, centrale termica e box autorimessa; al piano terreno: da soggiorno, cucina, ripostiglio e servizio; al piano primo: da tre camere e servizio.

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

A miglior descrizione valgano altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 135 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 1.165,90 Euro, indirizzo catastale: VIA DON LUIGI CANTINI n. SN, piano: t-1/S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (a corpo, del mappale 135, da nord in senso orario e con riferimento all'estratto di mappa catastale in allegato): - il mappale 137; - via interna al mappale 77 e proprietà al mappale 134; - il mappale 136; - il limite del foglio di mappale e proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno



manto di copertura: realizzato in tegole in cotto



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. piano interrato e piano terra e bagni piano primo



pavimentazione interna: realizzata in parquet. piano primo



scaie: interna con rivestimento in legno



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia



termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori





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
abitazione P.T.	98,00	x	100 %	=	98,00
portici	26,00	x	20 %	=	5,20
abitazione P.I	84,00	x	100 %	=	84,00
balconi	18,00	x	18 %	=	3,24
Taverna-cantina P.Int	127,00	x	40 %	=	50,80
Cantina	12,00	x	25 %	=	3,00
area esterna	490,00	x	2 %	=	9,80
Totale:	855,00				254,04



ACCESSORI:

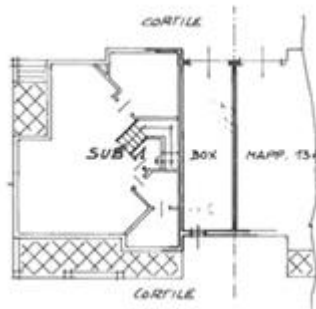
box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 135 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: VIA DON LUIGI CANTINI n. SNC, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: vedi coerenze mappale 135.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio in lunghezza	30,00	x	50 %	=	15,00
Totale:	30,00				15,00



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: 06/03/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 238/2023

Descrizione: Piena proprietà (per quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà) di appartamento

Indirizzo: Via Pignacca 10D/8 - Quartiere Villaggio Pastore Agrate Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

Valore Ctu: 237.000,00 pari a: 1.692,86 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 237.000,00 pari a: 1.692,86 Euro/mq

Distanza: 40.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 376/2020

Descrizione: villa singola su due piani, giardino, box doppio., 2

Indirizzo: Via De Capitani, 27/29 Agrate Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo: 285.500,00 pari a 1.142,00 Euro/mq

Valore Ctu: 369.241,30 pari a: 1.476,97 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 313.855,00 pari a: 1.255,42 Euro/mq

Distanza: 344.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1002/2013

Descrizione: Villetta a schiera di mq. 292, soggiorno, cucina e bagno al piano terra, al primo piano 3 camere ed un bagno, al piano sottotetto una camera con un balcone. Al piano interrato un locale cantina e un locale caldaia. I piani sono collegati da una scala interna. Al piano interrato un box., 1

Indirizzo: Via F.lli Kennedy, 3 Agrate Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 292

Superfici accessorie:

Prezzo: 163.000,00 pari a 558,22 Euro/mq

Valore Ctu: 230.130,00 pari a: 788,12 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 172.000,00 pari a: 589,04 Euro/mq

Distanza: 415.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/10/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 757/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 125, piano primo, soggiorno/cucina, camera, bagno, 2 balconi. Piano secondo sottotetto 2 locali di sgombero, scala interna; cantina e box., 3

Indirizzo: Via dell'Artigianato, sn Agrate Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 520,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 146.000,00 pari a: 1.168,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 61.000,00 pari a: 488,00 Euro/mq
 Distanza: 419.00 m
 Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/01/2026
 Descrizione: <https://www.immobiliare.it/annunci/126089019/>
 Indirizzo: Via Grazia Deledda 1, 20864, Agrate Brianza (MB)
 Superfici principali e secondarie: 210
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 395.000,00 pari a 1.880,95 Euro/mq
 Sconto trattativa: 20 %
 Prezzo: 316.000,00 pari a 1.504,76 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 01/08/2025
 Fonte di informazione: Registro generale 117285 Registro Particolare 80851
 Descrizione: appartamento ad uso abitazione al piano primo, composto da tre locali, oltre servizi, due balconi, pianerottolo esclusivo e locale sottotetto cui si accede tramite botola di accesso esclusiva
 Indirizzo: Via Enrico Toti n.12
 Superfici principali e secondarie: 175
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 231.000,00 pari a 1.320,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	316.000,00	180.000,00	285.500,00	231.000,00
Consistenza	269,04	210,00	140,00	250,00	175,00
Data [mesi]	0	1,00	12,00	40,00	7,00
Prezzo unitario	-	1.880,95	1.285,71	1.142,00	1.320,00
vendita in asta	1,00	0,00	1,00	1,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	0,08	263,33	150,00	237,92	192,50

Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.142,00	1.142,00	1.142,00	1.142,00
vendita in asta	-15 %	-47.400,00	-27.000,00	-42.825,00	-34.650,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 6
Prezzo	316.000,00	180.000,00	285.500,00	231.000,00
Data [mesi]	263,33	1.800,00	9.516,67	1.347,50
Prezzo unitario	67.423,68	147.363,68	21.743,68	107.393,68
vendita in asta	-47.400,00	0,00	0,00	-34.650,00
Prezzo corretto	336.287,01	329.163,68	316.760,35	305.091,18

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **321.825,55**
 Divergenza: 9,28% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 254,04 x 1.196,20 = **303.882,65**
 Valore superficie accessori: 15,00 x 1.196,20 = **17.943,00**
321.825,65

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 321.825,65**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 321.825,65**

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, Tito-lo 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

L'attuale valutazione considera il prolungato periodo di crisi del settore immobiliare, seguito da segnali di ripresa non omogenea. La recessione degli ultimi anni, aggravata da incertezze fiscali (es. IMU, TARI, TASI) e dalla restrizione del credito, ha influito significativamente sul settore, aumentando i tempi medi di vendita. Tuttavia, fonti di settore indicano un recupero progressivo, particolarmente visibile nel segmento residenziale.

L'analisi del mercato evidenzia una domanda ancora prudente, un'offerta numerosa, e una generale incertezza economica che limita la dinamicità delle transazioni, in particolare nel settore commerciale e industriale.

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.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Riserve, osservazioni e precisazioni

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrate Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Agrate Brianza, osservatori del mercato immobiliare OMI, BORSINOIMMOBILIARE, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE, IMMOBILIARE.IT

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	PORZIONE INDIPENDENTE DI VILLA BIFAMILIARE	254,04	15,00	321.825,65	321.825,65
				321.825,65 €	321.825,65 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 316.175,65**

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: **€. 316.175,65**

data 16/02/2026

il tecnico incaricato
Geom. Dario MOTTADELLI