



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

456/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ARIANNA TOPPAN

CUSTODE:

DOTT.SSA MIRCA VENTURUZZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ING. SALVATORE CORREALE

CF:CRRSVT64L10F839U

con studio in MONZA (MB) VIA TICINO 30

telefono: 0399140777

email: ctuingcorreale@gmail.com

PEC: salvatore.correale@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 456/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BESANA IN BRIANZA VIA SAN NAZZARO 21, frazione MONTESIRO di BESANA, della superficie commerciale di **37,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di un fabbricato in un contesto a corte nel centro storico di Montesiro, frazione di Besana in Brianza, in prossimità della Chiesa dei Santi Nazario e Celso, la cui sagoma è rappresentata anche nelle mappe catastali d'impianto del 1897 (v. allegato 4a). Esternamente l'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione ordinaria.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima, ubicato al primo piano del fabbricato, avviene tramite un cortile interno con cancello sulla Via Nazario. Una scala comune, accessibile da una porta in legno, conduce agli appartamenti del piano primo.

L'unità immobiliare è costituita da ingresso sul quale si affacciano un bagno, un'angolo cottura in continuità con il disimpegno e una camera da letto aventi tutti la parete finestrata orientata sul lato sud.

La pavimentazione interna è mista in piastrelle e lamellare. Il portone d'ingresso è in legno "non blindato", le porte interne in legno tamburato e le finestre in legno vetro singolo e sistema di oscuramento misto con persiane in legno e tapparella in pvc.

Il riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio e predisposizione della caldaia in cucina, attualmente non collegata. L'acqua calda sanitaria è generata da un boiler elettrico.

Nel disimpegno d'ingresso è presente una botola di ispezione del sottotetto "non calpestabile" (pertanto al momento del sopralluogo non accessibile) e priva di scala.

Dalle ricerche effettuate presso il catasto energetico CENED risulta presente un APE (Attestato di Prestazione Energetica) con codice identificativo n. 108008000181/17 con validità fino la 15/09/2027. Si precisa che presso l'ufficio tecnico del Comune di Besana in Brianza non sono presenti pratiche edilizie inerenti opere realizzate in questa unità immobiliare e l'unica rappresentazione grafica è data dal condono edilizio n. 402/8-272 rilasciato nel 1991, nel quale è rappresentato uno stato antecedente al frazionamento del piano primo che ha generato tre nuove unità immobiliari. Il Comune di Besana in Brianza ha dichiarato nel 2017 l'inabitabilità dell'unità immobiliare oggetto di espropriazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 141 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN NAZZARO n. 25, piano: 1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VARIAZIONE del 26/02/2004 Pratica n. MI0112073 in atti dal 26/02/2004 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9633.1/2004)

Coerenze: (da nord in senso orario): altra u.i.u. su due lati, via San Nazario con annessa piazzetta, atrio comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile ristrutturato nel 2018.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.000,00
Data di conclusione della relazione:	20/03/2026

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: Nessuno.*

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 21/09/2025 a firma di UNEP - Tribunale di Monza ai nn. 8725 di repertorio, trascritta il 05/11/2025 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 157485/107894, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza

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:	€. 311,07
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.750,01
Millesimi condominiali:	30/1000

Ulteriori avvertenze:

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Amministratore di condominio:

Erre.Esse srl di Raffaele Guadagno

Via C. Pasini, 7 - 20811 Cesano Maderno - MB

Tel. 0362.179.16.63 - e-mail: erre.esse-srl@libero.it | pec: erre.esse-srl@pec.it

sito: <https://amministrazionicesano.it>

Da Regolamento di Condominio: *"Costituiscono proprietà comuni , in modo inalienabile ed indivisibile, a tutti i codomini e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni; tanto per quanto riguarda le riparazioni ordinarie e straordinarie: il terreno sul quale l'edificio sorge, lo spazio d'ingresso, le fondazioni e le strutture portanti dello stabile, il tetto agli effetti della manutenzione si applica l'art. 1126 c.c.) l'ingresso, le scale (agli effetti delle riparazioni per le scale si applica l'art. 1124); agli anditi e i piccoli vani dei contatori per i servizi comunali; l'impianto luce fino al punto di diramazione degli impianti stessi nei locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini perciò soltanto nelle parti comuni o di uso comune; la rete della fognatura, limitante alle colonne principali compresi i pezzi speciali di allacciamento alle diramazioni, i tubi di scarico delle acque piovane e delle colature, i tubi di scarico delle materie di rifiuto, le canne fumarie, le tubazioni per la immissione dell'acqua potabile fino ai contatori. In generale, sono comuni ed indivisibili, le parti dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso dell'edificio stesso ed il tetto di copertura dello stabile. Gli enti comuni non potranno essere, neppure temporaneamente, occupati o ingombrati comunque dai singoli condomini".*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2017), con atto stipulato il 12/12/2017 a firma di Notaio Dott. MOTTO Milena ai nn. 12162/8944 di repertorio, trascritto il 15/12/2017 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 152638/98445

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/2004 fino al 12/12/2017), con atto stipulato il 15/04/2004 a firma di Notaio Dott. Michele SASSO ai nn. 38800/8360 di repertorio, registrato il 06/05/2004 a Desio 1, trascritto il 08/05/2004 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 32019/64178

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 402/8-272, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di copertura traslucida per zona laboratorio e balcone abitazione e tavolati interni, presentata il 24/07/1986, rilasciata il 15/11/1991, agibilità **non ancora rilasciata**.

Nell'atto di compravendita nn. 12162/8414 a firma del notaio Dott.ssa MOTTA Milena è stato allegata una dichiarazione di inabitabilità dell'alloggio prot. n. 0026687 del 05.10.2016 in risposta alla richiesta presentata dal Sig. RIGAMONTI Enrico Maria in data 13/06/2016 prot. n. 16613. Al Comune di Besana Brianza non vi è evidenza di tale documento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 29 del 10/10/2023 (adoz.) | CC n. 15 del 26/03/2024 (approv.), l'immobile ricade in zona Classificazione degli edifici nei NAF e nei nuclei cascinali [PR artt. 16-17]. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano delle regolae - NTA artt 16-17

- Classificazione degli edifici nei NAF e nei nuclei cascinali - Edifici tradizionali o compatibili con il contesto - ETC - Si tratta di quelli edifici e/o ville che, per caratteristiche tipo-morfologiche, costituiscono nel loro complesso la riconoscibilità degli Ambiti della conservazione. Fanno parte di questa categoria anche edifici ricostruiti o ristrutturati con caratteristiche compatibili con il centro storico. [...]

PTCP MB - Sistemi fondamentali della struttura insediativa storica di matrice urbana [art. 14]

- Nuclei storici 1888

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità immobiliare oggetto di stima deriva da un frazionamento del piano primo che dall'unità immobiliare originaria ha generato tre nuove unità immobiliari. Di questo frazionamento non è stata reperita nessuna pratica edilizia presso l'ufficio tecnico di Besana in Brianza, ma catastalmente è stato registrato in data 26/11/1996 (n. 280170.1/1996).

In data 05/10/2016 prot. 0026687 l'unità immobiliare è stata dichiarata inabitabile dal Comune di Besana in Brianza in seguito a sopralluogo di ATS che ha rilevato il seguente stato dei luoghi:

- *l'alloggio risulta carente dal punto di vista igienico sanitario;*
- *l'alloggio è privo di impianti di riscaldamento in grado di garantire temperature omogenee negli ambienti di vita;*
- *nella camera da letto è presente una stufa a legna fatiscente priva di sportello di protezione della camera di combustione;*
- *la cucina risulta priva dell'apertura di ventilazione per la presenza del piano cottura a gas;*

In seguito all'acquisto dell'immobile nel 2017 sono state effettuate opere interne senza la presentazione di alcuna titolo edilizio, rimanendo pertanto allo stato la dichiarazione di inabitabilità ancora attiva.

Dal punto di vista impiantistico è presente la predisposizione dell'impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia interna e diffusori in alluminio installati in tutti gli ambienti. Allo stato il

riscaldamento non è attivo per la mancata installazione della caldaia.

L'immobile attualmente ha una configurazione interna tale che potrebbe essere assimilato ad un monolocale. Il Decreto Salva Casa ha ridotto le superfici minime per gli alloggi monostanza definendo una superficie pari a 20 mq per un monolocale a servizio di una persona e una superficie pari 28 mq per monolocale a servizio di due persone. In questo specifico caso i vani interni hanno delle superfici utili interne di 3,8 mq (bagno), 14,5 mq (camera) e 7 mq (cucina) per un totale di circa 25 mq. Dal punto di vista igienico-sanitario dovrà essere separato l'ingresso al bagno dall'angolo cottura con il ripristino della porta. Attualmente non risultano soddisfatti i rapporti aeroilluminanti della camera da letto (nonostante sia stato ampliato l'imbotte e posizionato un nuovo infisso di dimensioni maggiori rispetto a quello precedente, anche in questo caso senza presentazione di alcuna pratica edilizia e con modifica del prospetto sud).

Normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.

Valutate le considerazioni sopra-descritte si ritiene che allo stato di fatto l'immobile non possa avere i requisiti tali da ottenere il rilascio di una sanatoria e della relativa abitabilità. Al fine di sanare tali difformità sarà necessario l'abbattimento della parete di separazione tra il vano cucina e la camera, con riposizionamento degli impianti sulla parete limitrofa al bagno.

Si fa presente che la sagoma dell'immobile era comunque già rappresentata nella cartografia d'impianto catastale del 1897, pertanto pre-esistente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 1942.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costi opere edili ed impiantistiche: €10.000,00
- Stima costo pratica in sanatoria : €2.000,00
- Stima costo pratica di agibilità con relativi certificati: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo non corrisponde con lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale per i seguenti motivi:

- mancanza della porta di disimpegno tra ingresso e vano cucina;
- mancanza dei gradini per il superamento del dislivello tra camera e vano cucina.

Tenuto conto delle difformità edilizie esposte nel paragrafo precedente si dovrà comunque provvedere ad un aggiornamento catastale per le modifiche interne da apportare sull'immobile.

Il numero civico indicato nella visura catastale (n. 25) è errato (numero civico corretto 21).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo DOCFA: €500,00
- Stima costo Diritti di Segreteria DOCFA: €70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA SAN NAZZARO 21, FRAZIONE MONTESIRO DI

BESANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BESANA IN BRIANZA VIA SAN NAZZARO 21, frazione MONTESIRO di BESANA, della superficie commerciale di **37,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di un fabbricato in un contesto a corte nel centro storico di Montesiro, frazione di Besana in Brianza, in prossimità della Chiesa dei Santi Nazario e Celso, la cui sagoma è rappresentata anche nelle mappe catastali d'impianto del 1897 (v. allegato 4a). Esternamente l'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione ordinaria.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima, ubicato al primo piano del fabbricato, avviene tramite un cortile interno con cancello sulla Via Nazario. Una scala comune, accessibile da una porta in legno, conduce agli appartamenti del piano primo.

L'unità immobiliare è costituita da ingresso sul quale si affacciano un bagno, un'angolo cottura in continuità con il disimpegno e una camera da letto aventi tutti la parete finestrata orientata sul lato sud.

La pavimentazione interna è mista in piastrelle e lamellare. Il portone d'ingresso è in legno "non blindato", le porte interne in legno tamburato e le finestre in legno vetro singolo e sistema di oscuramento misto con persiane in legno e tapparella in pvc.

Il riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio e predisposizione della caldaia in cucina, attualmente non collegata. L'acqua calda sanitaria è generata da un boiler elettrico.

Nel disimpegno d'ingresso è presente una botola di ispezione del sottotetto "non calpestabile" (pertanto al momento del sopralluogo non accessibile) e priva di scala.

Dalle ricerche effettuate presso il catasto energetico CENED risulta presente un APE (Attestato di Prestazione Energetica) con codice identificativo n. 108008000181/17 con validità fino la 15/09/2027. Si precisa che presso l'ufficio tecnico del Comune di Besana in Brianza non sono presenti pratiche edilizie inerenti opere realizzate in questa unità immobiliare e l'unica rappresentazione grafica è data dal condono edilizio n. 402/8-272 rilasciato nel 1991, nel quale è rappresentato uno stato antecedente al frazionamento del piano primo che ha generato tre nuove unità immobiliari. Il Comune di Besana in Brianza ha dichiarato nel 2017 l'inabitabilità dell'unità immobiliare oggetto di espropriazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 141 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN NAZZARO n. 25, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/02/2004 Pratica n. MI0112073 in atti dal 26/02/2004 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9633.1/2004)
Coerenze: (da nord in senso orario): altra u.i.u. su due lati, via San Nazario con annessa piazzetta, atrio comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile ristrutturato nel 2018.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Besana in Brianza (1,3 km) | Monza

(20,2 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Prospetto su corte interna



Ingresso



Disimpegno



Bagno



Cucina



Camera

SERVIZI

farmacie
asilo nido



COLLEGAMENTI

autobus distante D180 [2,1 km] | D160 [1,1 km]
ferrovia distante Stazione Villa Raverio [37 min. a piedi]
aeroporto distante Linate [38,2 km] | Orio al Serio [52 km]



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[721,72 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 108008000181/17 registrata in data 15/09/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Disimpegno	2,50	x	100 %	=	2,50
Bagno	5,50	x	100 %	=	5,50
Cucina	8,90	x	100 %	=	8,90
Camera	20,40	x	100 %	=	20,40
Totale:	37,30				37,30



Planimetria 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: 27/07/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari 811/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 88, piano primo, soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno, ampio terrazzo e balcone., 1

Indirizzo: Frazione Montesiro - Via SAN NAZZARO, 21 Besana In Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 97.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 32.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/05/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari 502/2023

Descrizione: APPARTAMENTO di mq. 86,10, piano secondo, ampio ingresso con finestra su vano scala, disimpegno/corridoio, cucina, camera, bagno e terrazzo/balcone di proprietà. Nell'ingresso si ha una porta-fines..., 1

Indirizzo: Frazione Montesiro, Via San Nazzaro, 21-25 Besana In Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.707,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.120,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.255,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 32.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/09/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari 298/2015

Descrizione: Appartamento di mq.115, p. t. cucina/tinello e wc. al p. terra; p. 1° ingresso, 2 camere, disimpegno e bagno; p. 2° due locali sgombero. Cantina al p. interrato., 1

Indirizzo: Frazione Montesiro, Via San Nazzaro, snc Besana In Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 76.000,40 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 53.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/02/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari 661/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 66, piano terra (rialzato), ingresso, soggiorno, cucina a vista su soggiorno, due camere, bagno, due balconcini con annesso vano cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Frazione Montesiro - Via BELVEDERE, 9 Besana In Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.850,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 74.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 55.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 131.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2026

Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: STUDIO SEDONI E CO. SRL

Descrizione: appartamento in corte su due livelli: piano terra con soggiorno e cucina. Scala interna a chiocciola per raggiunge il piano superiore con disimpegno, bagno e camera con balconcino. Nel prezzo è compreso un piccolo box e un ripostiglio esterno.

Indirizzo: via Gariberto da Besana 9 - Besana in Brianza

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 793,10 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 65.550,00 pari a 753,45 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2026

Fonte di informazione: Fondocasa

Descrizione: La proprietà è composta da due unità funzionalmente indipendenti: al piano terra troviamo soggiorno (al momento camera da letto), cucina abitabile e bagno, mentre al primo piano ci sono due camere ed un secondo bagno completamente ristrutturato.

Indirizzo: via Gariberto da Besana 9 - Besana in Brianza

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 80.750,00 pari a 950,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	65.550,00	80.750,00
Consistenza	37,30	87,00	85,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	793,10	1.000,00

Stato di manutenzione esterna (0=mediocri condizioni; 1=discrete condizioni; 2=buone condizioni; 3=ottime condizioni)	0,00	1,00	1,00
Stato di manutenzione interno (0=discrete condizioni/da ristrutturare; 1=buone condizioni; 2=ottime condizioni/ristrutturato)	1,00	0,00	1,00
Bagno (0=uno; 1=due)	0,00	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	753,45	753,45
Stato di manutenzione esterna (0=mediocri condizioni; 1=discrete condizioni; 2=buone condizioni; 3=ottime condizioni)	2,5 %	1.638,75	2.018,75
Stato di manutenzione interno (0=discrete condizioni/da ristrutturare; 1=buone condizioni; 2=ottime condizioni/ristrutturato)		12.000,00	12.000,00
Bagno (0=uno; 1=due)		7.000,00	7.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	65.550,00	80.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-37.446,38	-35.939,48
Stato di manutenzione esterna (0=mediocri condizioni; 1=discrete	-1.638,75	-2.018,75

condizioni; 2=buone condizioni; 3=ottime condizioni)		
Stato di manutenzione interno (0=discrete condizioni/da ristrutturare; 1=buone condizioni; 2=ottime condizioni/ristrutturato)	12.000,00	0,00
Bagno (0=uno; 1=due)	0,00	-7.000,00
Prezzo corretto	38.464,87	35.791,77

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **37.128,32**
 Divergenza: 6,95% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,30 x 995,40 = **37.128,42**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento per difetto del valore di mercato	-58,42

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.070,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.070,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana in Brianza, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsino Immobiliare

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	37,30	0,00	37.070,00	37.070,00
				37.070,00 €	37.070,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.070,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.000,00**

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: **€. 22.000,00**

data 20/03/2026

il tecnico incaricato
ING. SALVATORE CORREALE

