



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

490/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:

Avv. Annamaria FEDELI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Loris PIERINI

CF:PRNLS79M26F205F

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) Via G. Levi, 4

telefono: 3498472930

email: pieriniloris@gmail.com

PEC: loris.pierini@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 490/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a DESIO VIA ALBERTO DA GIUSSANO 5, della superficie commerciale di **40,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monolocale al piano primo, con servizio igienico, balcone e vano di cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare risulta inserita in un complesso edilizio compromesso a livello edilizio ed urbanistico. (vedasi quanto riportato al paragrafo 8.1).

L'immobile è privo di Agibilità ed inserito in un complesso edilizio con gravi difformità urbanistiche ed edilizie (Art. 31 DPR 380/01). La larghezza delle scale comuni (1,16 m) e l'altezza del fabbricato (11,36 m) risultano difformi dai titoli abilitativi e hanno causato il diniego del CPI. Sussiste il rischio di acquisizione gratuita dell'area di sedime al patrimonio comunale in caso di mancata messa in pristino, i cui costi pro-quota sono stati stimati sommariamente e decurtati dal valore di stima.

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comune a sensi dell'art.1117 c.c.

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 291 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERTO DA GIUSSANO n. 5 DESIO, piano: 1-S1

Coerenze: - dell'appartamento: altra unità immobiliare, vano scala e vano ascensore comuni, cortile comune, altra unità immobiliare; - della cantina: corridoio comune, altra cantina, cortile comune, centrale termica comune. Salvo altri e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.755,13
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.700,00

Data di conclusione della relazione:

27/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato da *** DATO OSCURATO *** in forza di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 4 gennaio 2026 e registrato in data 5.03.2026 al n.872 serie 3X.

Alla luce di quanto sopra l'immobile viene considerato libero in quanto non opponibile alla procedura.

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:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/11/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3922/2022 di repertorio, iscritta il 02/05/2023 a Milano 2 ai nn. 9654/58468, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 35.000,00.

Importo capitale: Euro 22.423,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/12/2007 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 94234/11444 di repertorio, iscritta il 17/01/2008 a Milano 2 ai nn. 1616/6769, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 220.0000,00.

Importo capitale: Euro 110.000,00.

Durata ipoteca: 35 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/09/2006 a firma di Notaio Evelina Pomarici ai nn. 324738/8751 di repertorio, iscritta il 25/09/2006 a Milano 2 ai nn. 35904/144782, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 4.327.500,00.

Importo capitale: Euro 2.885.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/10/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Monza ai nn. 10062/2025 di repertorio, trascritta il 13/11/2025 a Milano 2 ai nn. 111182/162239, 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:	€. 647,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.816,52
Millesimi condominiali:	20,160/1000
Ulteriori avvertenze:	
CONDOMINIO IL GIGLIO	
VIA ALBERTO DA GIUSSANO, 1/3/5 - DESIO (MB)	
AMM.RE GIUSY ROCCO	
Via A. da Giussano, 3 - Desio	
studio@giusyrocco.it	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/12/2007 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 94233/11443 di repertorio, trascritto il 17/01/2008 a Milano 2 ai nn. 3911/6768

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio, *** DATO OSCURATO ***

(fino al 27/12/2007), in forza dei seguenti titoli di provenienza:

1. TRASCRIZIONE del 13/09/2001 - Registro Particolare 62264 Registro Generale 96925

Pubblico ufficiale NOTAIO RONCORONI LUIGI Repertorio 99330 del 28/08/2001

ATTO TRA VIVI - SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA

A favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO *** .

2. TRASCRIZIONE del 13/09/2001 - Registro Particolare 62265 Registro Generale 96926

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO ***

3. TRASCRIZIONE del 13/09/2001 - Registro Particolare 62266 Registro Generale 96927

Pubblico ufficiale NOTAIO SASSOLI VALENTINA Repertorio 53 del 28/08/2001

ATTO TRA VIVI _ COMPRAVENDITA

A favore: *** DATO OSCURATO ***

Contro: *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificazione si è resa possibile in forza di Convezione di lottizzazione stipulata con atto in data 14 marzo 2006 n. 320073/8329 di repertorio notaio Evelina Pomarici di Monza, registrato a Monza 1 in data 28 marzo 2006 al n. 1216 serie 1T e trascritto nei registri immobiliari di Milano 2 in data 3 aprile 2006 ai nn. 49957/25286 tra il Comune di Desio e la società *** DATO OSCURATO ***

Tale convenzione prevede sulle aree identificate al catasto terreni in fg. 5 mapp. 291 - 292 - 293 - 295 che la società attenga una superficie netta edificabile di mq 1186 e che ceda gratuitamente al Comune di Desio le aree a "standard" per le opere di urbanizzazione primaria identificate al catasto terreni in fg. 5 Mapp. 292 - 295.

I mapp. 291 - 292 - 293 sono sottoposti, in parte, a vincolo, di fascia di salvaguardia Autostrada Pedemontana Lombarda, disciplinato dell'art. 10.6 delle Norme generali di attuazione del PGT come risulta dell'elaborato "tavola DP 06 a vincoli" del Documento di Piano allegata al PGT.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla base di quanto esibito dall'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata - del Comune di Desio in occasione dell'accesso atti effettuato in data 27 febbraio 2026 e di quanto verbalmente riferito in occasione di un colloquio tecnico in data 6 marzo 2026 si espone quanto segue.

La costruzione si è resa possibile in forza di:

- DIA del 7.06.2006 prot.n. 27107 presentata da Immobiliare La Capriola srl per esecuzione di opere di urbanizzazione primaria;
- DIA del 7.6.2006 prot.n. 27108 presentata da Immobiliare La Capriola srl per esecuzione di costruzione di manufatto residenziale;
- DIA del 12.09.2007 prot.n. 37665 presentata da Immobiliare La Capriola srl per esecuzione di Variante alla DIA prot.n. 27108 sopra citata;
- Fine Lavori presentata il 2.10.2007 prot. 39992;
- Richiesta di Agibilità presentata in data 5.12.2007 prot.47699 n.114 che tuttavia non risulta perfezionata per i motivi riportati al successivo paragrafo 8.1 conformità edilizia;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

L'intero complesso immobiliare "Condominio Il Giglio", costituito da due corpi di fabbrica (Scale A, B e C), **presenta difformità sostanziali** inquadrate come "variazioni essenziali" ai sensi dell'art. 54 della L.R. 12/2005 e dell'art. 31 del D.P.R. 380/01. Tali abusi risultano regolarizzabili, solo parzialmente, esclusivamente mediante interventi di messa in pristino che, allo stato attuale, non sono stati eseguiti.

Nello specifico, si riporta la seguente sintesi della situazione tecnico-amministrativa:

1. Negazione dell'Agibilità e Titoli Edilizi

L'istanza di Agibilità presentata nel dicembre 2007 è stata archiviata dal Comune di Desio (prot. 26483 del 22/07/2010) a causa della carenza documentale e, in particolare, a seguito del **diniego del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)** da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano (prot. 35277 del 26/09/2008). L'assenza del CPI **preclude il requisito di abitabilità dell'intero immobile.**

2. Difformità Rilevate (Accertamenti Polizia Locale e U.T.C.)

Sulla base dei sopralluoghi effettuati tra aprile e maggio 2012 (prot. 975 P.G. 39/2012), sono state accertate gravi difformità rispetto ai progetti depositati:

- **Altezza del fabbricato:** Rilevata in mt 11,36 a fronte dei mt 10,50 massimi consentiti;
- **Parti Comuni:** Il corridoio di accesso al vano ascensore risulta di mt 1,25/1,27 (in luogo di mt 1,55) e la larghezza delle scale comuni è pari a mt 1,16 (in luogo di mt 1,20). Tale restringimento costituisce impedimento tecnico al rilascio del parere favorevole antincendio;
- **Sottotetti:** Trasformazione abusiva dei volumi tecnici sottotetto in unità ad uso residenziale, con conseguente sopralzo della quota di copertura.

3. Oneri di Messa in Pristino e Passività Condominiali

Sebbene nel 2017 sia stato rilasciato un Permesso di Costruire (n. 8266/2017) per la modifica della copertura, i lavori non sono mai stati avviati, rendendo il titolo decaduto. **Il costo complessivo per la regolarizzazione del complesso è oggi stimabile in circa Euro 600.000,00.** Considerando la quota millesimale di competenza dell'unità (20,16/1000), l'onere **pro-quota a carico del futuro aggiudicatario per i soli interventi straordinari è quantificato in Euro 12.096,00.**

4. Criteri di Valutazione e Abbattimento del Valore

L'immobile risulta allo stato **privo di conformità edilizia e di Agibilità.** L'intera area di sedime è potenzialmente soggetta alla sanzione di **acquisizione gratuita al patrimonio comunale ai sensi dell'art. 31, comma 3, del D.P.R. 380/01** per inottemperanza all'ordine di ripristino. Tali gravi criticità e rischi giuridici, unitamente ai costi per le sanzioni amministrative e le ulteriori spese tecniche necessarie alla regolarizzazione delle parti comuni, vengono quantificati forfettariamente mediante l'applicazione di un **abbattimento del 30% sul valore di mercato dell'unità immobiliare**, di cui si è tenuto conto nel calcolo della stima finale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

vedasi quanto già esposto al paragrafo 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN DESIO VIA ALBERTO DA GIUSSANO 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a DESIO VIA ALBERTO DA GIUSSANO 5, della superficie commerciale di **40,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monolocale al piano primo, con servizio igienico, balcone e vano di cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare risulta inserita in un complesso edilizio compromesso a livello edilizio ed urbanistico. (vedasi quanto riportato al paragrafo 8.1).

L'immobile è privo di Agibilità ed inserito in un complesso edilizio con gravi difformità urbanistiche ed edilizie (Art. 31 DPR 380/01). La larghezza delle scale comuni (1,16 m) e l'altezza del fabbricato (11,36 m) risultano difformi dai titoli abilitativi e hanno causato il diniego del CPI. Sussiste il rischio di acquisizione gratuita dell'area di sedime al patrimonio comunale in caso di mancata messa in pristino, i cui costi pro-quota sono stati stimati sommariamente e decurtati dal valore di stima.

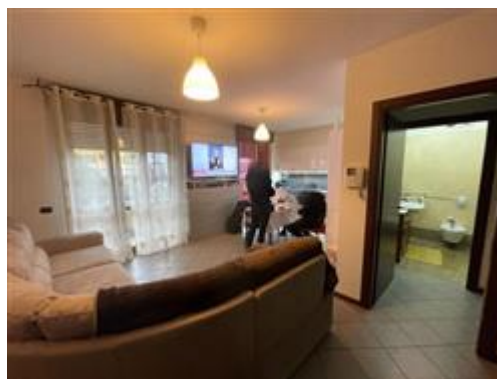
All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comune a sensi dell'art.1117 c.c.

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 291 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERTO DA GIUSSANO n. 5 DESIO, piano: 1-S1

Coerenze: - dell'appartamento: altra unità immobiliare, vano scala e vano ascensore comuni, cortile comune, altra unità immobiliare; - della cantina: corridoio comune, altra cantina, cortile comune, centrale termica comune. Salvo altri e come meglio in fatto.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente realizzati in legno
tamburato

nella media ★★★★★★☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica

nella media ★★★★★★☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: non rilevabile
termico: autonomo con alimentazione in caldaietta
murale in balcone a metano i diffusori sono in
radiatori conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

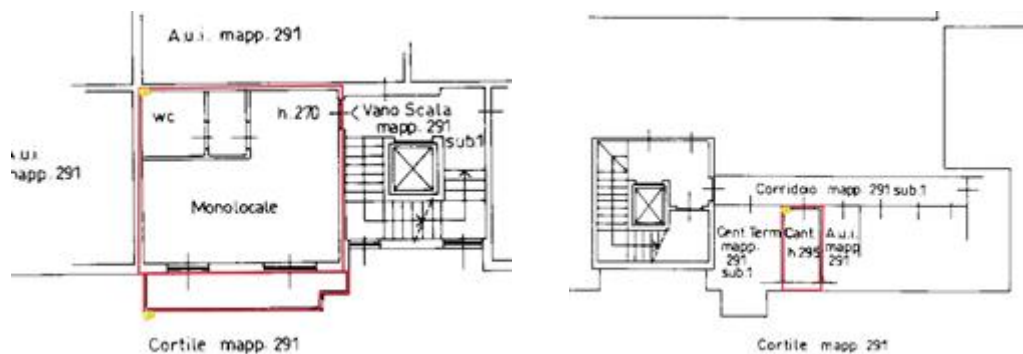


CONSISTENZA:

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
Alloggio	37,00	x	100 %	=	37,00
Balcone	7,00	x	30 %	=	2,10
Vano di cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	49,00				40,35



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: EspropriazioniImmobiliari, 1432/2013

Descrizione: Appartamento di piena proprietà di 57.30 mq, posto al piano secondo, 1

Indirizzo: Via Alberto da Giussano, 1 Desio, MB

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.500,00 pari a 570,18 Euro/mq

Valore Ctu: 42.000,00 pari a: 736,84 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.000,00 pari a: 736,84 Euro/mq

Distanza: 17.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/01/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 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, 1 Desio, MB

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 623,38 Euro/mq

Valore Ctu: 64.000,00 pari a: 831,17 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.000,00 pari a: 831,17 Euro/mq

Distanza: 17.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/01/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1432/2013

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

Indirizzo: Via Alberto da Giussano, 3 Desio, MB

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.500,00 pari a 1.162,50 Euro/mq

Valore Ctu: 62.000,00 pari a: 1.550,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.000,00 pari a: 1.550,00 Euro/mq

Distanza: 17.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/01/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 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: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.050,00 pari a 901,25 Euro/mq

Valore Ctu: 36.000,00 pari a: 900,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 900,00 Euro/mq

Distanza: 17.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/01/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 494/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 35, piano primo, scala C, un locale e servizio. , 1

Indirizzo: Via Alberto da Giussano , 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: 18.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/07/2023

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 109418 Registro Particolare 77031

Descrizione: Appartamento di 2 locali al piano secondo con cantina e box singolo al piano interrato

Indirizzo: Desio Via Alberto da Giussano 3

Superfici principali e secondarie: 41

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.734,69 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/06/2025

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 93103 Registro Particolare 64170

Descrizione: Monolocale al piano secondo con cantina al piano interrato

Indirizzo: Desio Via Alberto da Giussano 3

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.000,00 pari a 1.342,11 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 7
Prezzo	-	46.500,00	51.000,00
Consistenza	40,35	40,00	38,00
Data [mesi]	0	87,00	9,00
Prezzo unitario	-	1.162,50	1.342,11

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 7
Data [mesi]	0,17	77,50	85,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.162,50	1.162,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 7
Prezzo		46.500,00	51.000,00
Data [mesi]		6.742,50	765,00
Prezzo unitario		406,88	2.731,88
Prezzo corretto		53.649,38	54.496,88

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **54.073,12**

Divergenza: 1,56% < 5%

La presente valutazione è da intendersi riferita ad immobile regolare.

Al valore di mercato stimato viene più avanti applicata una decurtazione forfettaria (abbattimento del 30%) inteso a coprire:

- 1. Oneri per Sanzioni Amministrative:** Le sanzioni pecuniarie previste per le difformità delle parti comuni (scale da 1,16 m e corridoi ristretti) che non possono essere rimosse fisicamente.
- 2. Spese Tecniche e Pratiche Professionali:** Costi per i professionisti (architetti, ingegneri, tecnici antincendio) necessari per istruire le nuove pratiche edilizie in sanatoria e la pratica in deroga presso il Comando dei Vigili del Fuoco per l'ottenimento del CPI.
- 3. Assenza di Garanzia per Vizi:** Trattandosi di vendita giudiziaria, l'immobile è privo della garanzia per vizi tipica del mercato libero.
- 4. Rischio Giuridico (Art. 31):** Il deprezzamento dovuto alla "commerciabilità limitata" del bene, derivante dalla pendenza del rischio di acquisizione gratuita al patrimonio comunale per le variazioni essenziali non ancora rimosse.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,35 x 1.340,10 = **54.073,04**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione forfettaria come sopra specificata	-16.221,91

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.851,13

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.851,13

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: Aggiornamento 2026

L’attuale valutazione recepisce un contesto di profonda trasformazione, segnato dal superamento dell’era dei tassi zero e dall’emergere della selettività qualitativa. Non si parla più di una crisi generalizzata, bensì di un mercato polarizzato, dove il valore è strettamente legato all’efficientamento energetico e alla localizzazione.

I Driver del Mercato Attuale

- **Polarizzazione e "Green Gap":** La domanda si concentra su immobili di classe energetica

elevata (A e B), spinta dalla direttiva UE "Case Green". Gli immobili obsoleti subiscono un forte deprezzamento e tempi di vendita dilatati, mentre il nuovo o il riqualificato mantiene prezzi stabili o in crescita.

- **Normalizzazione del Credito:** Dopo il picco dei tassi di interesse del 2023-2024, il mercato dei mutui sta vivendo una fase di stabilizzazione. La restrizione del credito è meno severa rispetto al passato, ma l'accesso resta vincolato a criteri di sostenibilità finanziaria rigorosi.
- **Il Fattore Localizzazione:** Si conferma il divario tra le grandi aree metropolitane (Milano, Roma, Bologna), che fungono da mercati a sé stanti con domanda vivace, e le aree periferiche o i piccoli centri, dove l'offerta eccede significativamente la domanda.

Dinamiche di Settore

L'analisi evidenzia una domanda non più "prudente" in senso assoluto, ma **estremamente esigente**.

1. **Residenziale:** Resta il comparto più resiliente. La spinta verso lo smart working e il comfort abitativo ha consolidato l'interesse per trilocali con spazi esterni, anche fuori dai centri storici ma ben collegati.
2. **Commerciale e Industriale:** Il settore retail fisico continua a soffrire la concorrenza dell'e-commerce, mentre il comparto **Logistico** e l'**Hospitality** (turistico-ricettivo) mostrano una dinamicità senza precedenti, attirando la maggior parte degli investimenti istituzionali.
3. **Fiscaltà e Costi:** L'incertezza legata a IMU/TARI è oggi sostituita dalla preoccupazione per i **costi di ristrutturazione** e l'adeguamento normativo, che influenzano il potere negoziale degli acquirenti.

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.

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	40,35	0,00	37.851,13	37.851,13
				37.851,13 €	37.851,13 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.096,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.755,13**

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: **€. 55,13**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.700,00**

data 27/03/2026

il tecnico incaricato
Geom. Loris PIERINI