



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCURSUALI

21/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa FANTIN PATRIZIA

LIQUIDATORE:

Dott. MARCO CORDARO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Laura Annita Pozzi

CF:PZZLNN77E52B729X

con studio in CARATE BRIANZA (MB) VIA MASCHERPA, 14

telefono: 3494414695

email: arch.laurapozzi@gmail.com

PEC: laura.pozzi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORDATARIE

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 21/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento con ripostiglio nel solaio (con accesso dal lastrico condominiale) + **cantina**, siti a DESIO, via FRATELLI CERVI, civ. 21, per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Unità principale così composta:

soggiorno, ripostiglio, disimpegno, cucina, bagno con annesso balcone, camera doppia.

Superficie lorda complessiva*: esclusi gli accessori (cantina e ripostiglio nel solaio): ca mq **82,0** (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- appartamento: ca mq 787**
- balconi: ca mq 4**

Superficie commerciale (cantina e ripostiglio nel solaio): **mq 84,0****

NOTE:

*: *per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne, etc ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.*

**I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-6°; ha un'altezza interna di ca 3,05 m.

L'intero edificio sviluppa 6, oltre ripostigli con accesso da lastrico solare, di cui 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito negli anni '60.

Identificazione catastale:

- appartamento con ripostiglio nel solaio: foglio **24**, particella **151**, sub. **6** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro.

Indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI, n. 21, piano: 1-S1*

*Nota: *per il ripostiglio l'indicazione del piano è imprecisa (P.S.); ciò ha indotto in errore l'ufficio che in visura ha indicato come piano S1 (interrato) mentre il locale è posto in copertura.*

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO ***

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

A.1

Ripostiglio al piano 6° con accesso da lastrico condominiale. Altezza interna media ca 1,35** m (al colmo ca 2,40 m, all'imposta ca 0,30 m).

Superficie lorda: ca 12,00** mq di cui ca 5,2 mq con h >1,5 m.

Superficie commerciale: 1,30** mq.

NOTE:

La superficie commerciale del ripostiglio è già stata computata insieme all'alloggio. NON viene, pertanto, evidenziato a parte il valore di mercato dell'accessorio.

Descrizione sommaria:

- pareti: laterizio intonacato.
- porta: lamiera;
- pavimento: battuto di cemento.
- copertura: in legno.
- impianto elettrico: cavi in canalina a vista.

Condizioni generali: sufficienti, adeguate all'uso.

Identificazione catastale:

- appartamento con ripostiglio: foglio 24, particella 151, sub. 6

Coerenze e confini del ripostiglio con accesso dal lastrico condominiale: Nord: prospetto su cortile comune; Est: ripostiglio proprietà di terzi; Sud: lastrico comune; Ovest: ripostiglio proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

A.2

Cantina, composta da unico vano. Altezza interna ca 2,30** m.

- Superficie lorda: ca 14,00** mq
- Superficie commerciale: 3,5** mq.

NOTE:

- *La superficie commerciale della cantina è già stata computata insieme all'alloggio. NON viene pertanto evidenziato a parte il valore di mercato dell'accessorio.*

Descrizione sommaria:

- pareti: laterizio intonacato.
- porta: lamiera;
- pavimento: battuto di cemento.
- copertura: in legno.
- impianto elettrico: cavi in canalina a vista.

Condizioni generali: sufficienti, adeguate all'uso.

Identificazione catastale:

cantina: foglio **24**, particella **151**, sub. **504** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 34,17 Euro.

Indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI, n. 21, piano: S1

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO ***

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,00 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:	€. 16.003,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00

Data di conclusione della relazione: 23/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (15/06/2026) l'immobile risultava occupato dal comproprietario NON debitore, con 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:

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Formalità derivante da procedura concorsuale di liquidazione del patrimonio ex artt. 14-ter e ss. (L. 3/2012) - atto giudiziario del 01/10/2020 n. 21 di rep, trascritto il 04/11/2020 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 123652/78664, a favore *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto di apertura della procedura di L.P.

La formalità è riferita agli immobili in Desio, via FRATELLI CERVI, n. 21. per il diritto di piena proprietà, per la quota 1/6 identificati al NCEU come segue:

- appartamento con ripostiglio nel solaio: fg 24, particella 151, sub 6, cat. A/3;
- cantina: fg 24, particella 151, sub 504, cat. C/2.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	48,727

Ulteriori avvertenze:

SITUAZIONE AGGIORNATA AL: 15/01/2026

PERIODO GESTIONE ORDINARIA: DAL 01/07 AL 30/06

Spese ordinarie gestione in corso:

- gestione ordinaria appartamento (prev. 2025/2026): € 1.400,26

Di seguito si riportano le informazioni desumibili dall'ultima documentazione trasmessa dall'amministratore alla proprietà. **Queste potrebbero non essere aggiornate.**

Spese insolite gestione corrente e gestioni precedenti:

- Al 30 giugno 2025, la proprietà risultava a credito verso il condominio per un importo di € 785,15

Spese di prossima scadenza:

- 1° rata ordinaria (gestione 2027): € 500,00 - scadenza 10/07/2026.
- 2° rata ordinaria (gestione 2027): € 500,00 - scadenza 10/09/2026.

LAVORI ESEGUITI SULLE PARTI COMUNI:

- nessuna informazione acquisita al riguardo

LAVORI SULLE PARTI COMUNI IN DISCUSSIONE:

- Proposta di rifacimento/ammodernamento ascensore: esame preventivi e decisioni
- Proposta di sanatoria condominiale: esame offerta tecnico e decisioni

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.

VINCOLI E PARTICOLARI DOTAZIONI CONDOMINIALI:

corte comune, locali tecnici, anditi, utenze come meglio definito dal Codice Civile e dal Regolamento di Condominio.

MILLESIMI

- Millesimi appartamento con ripostiglio nel solaio + cantina: 48,727/1000,00

CLASSE ENERGETICA dell'UNITA' : NON NOTA

L'unità non è attualmente dotata di A.P.E/A.C.E.

Secondo quanto previsto nel Decreto Dirigenziale del 12/01/2017 n. 176 - AGGIORNAMENTO DELLE DISPOSIZIONI l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6 di piena proprietà.
- *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 di piena proprietà.

proprietarie ante ventennio (dal 28/09/2001 ad oggi), in forza di denuncia di successione* in morte di *** DATO OSCURATO *** registrata a DESIO 1 il 28/12/2001 al n. 1162 vol. 2001.

ATTENZIONE:

NON risultano trascritte né la suddetta denuncia di successione, né la relativa accettazione di eredità.

NOTA: La suddetta denuncia di successione è stata integrata in data 07/02/2002, al n. 108 vol. 2002, e in data 06/05/2015, al n. 914 vol 9990.

Il titolo è riferito, tra l'altro, agli immobili in Desio, via FRATELLI CERVI, n. 21. per il diritto di piena proprietà, per la quota complessiva di 1/1, identificati al NCEU come segue:

- appartamento con ripostiglio nel solaio: fg 24, particella 151, sub 6, cat. A/3;
- cantina: fg 24, particella 151, sub 504, cat. C/2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

proprietari ante ventennio (dal 23/12/1991 fino al 28/09/2001), per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 23/12/1991, a firma di Notaio ROMANELLI SAVERIO ai nn. 178381/12078 di repertorio.

Il titolo è riferito agli immobili in Desio, via FRATELLI CERVI, n. 21. per il diritto di piena proprietà, per la quota complessiva di 1/1, identificati al NCEU come segue:

- appartamento con ripostiglio nel solaio: fg 24, particella 151, sub 6, cat. A/3;
- cantina: fg 24, particella 151, sub 504, cat. C/2.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni di seguito riportate sono state desunte dalla documentazione sinora acquisita (atti di provenienza e d elenco pratiche edilizie consultabile dal portale del comune di Desio). **NON è, ad oggi, stato possibile accedere ai fascicoli edilizi per accertare compiutamente la conformità urbanistico-edilizia.**

Per il momento si assume, come stato legittimo, quello descritto dalla planimetria catastale di impianto. Le considerazioni di seguito riportate in tema di conformità urbanistico/edilizia partono, dunque, dal presupposto che la documentazione edilizia autorizzata corrisponda pienamente a quest'ultima. Nel caso, una volta visionati i fascicoli edilizi, emergessero ulteriori discrepanze tra stato dei luoghi e/o documentazione catastale, la scrivente si riserva di apportare integrazioni e/o modifiche al presente elaborato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 418/56, per lavori di costruzione di fabbricato per uso abitazioni, agibilità del 01/03/1967

Autorizzazione edilizia N. **13413/79/2365**, rilasciata il 21/09/1989

CILA N. **7995**, presentata il 27/02/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.

Piano di Governo del Territorio VIGENTE (Variante parziale 2021)

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

Variante Generale 2022

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

L'immobile ricade in zona: **ae1 ISOLATI CON EDILIZIA APERTA**

Norme tecniche di attuazione ed indici:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti, siano esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa, inoltre, che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di procedura e NON sull'intero fabbricato.

ATTENZIONE: tutte le pratiche finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile sono soggette a pareri tecnici discrezionali che gli uffici competenti rilasciano solo su presentazione di idonea istanza di sanatoria, senza la quale NON sarà, dunque, possibile definire con certezza né le modalità, né l'esatto ammontare dei costi necessari a rendere l'unità pienamente conforme.

Quanto di seguito osservato dalla scrivente in tema regolarizzazioni urbanistico-edilizie ha, dunque, finalità meramente informative ed indicative e potrebbe essere soggetto a diversa interpretazione della normativa da parte dei competenti uffici coi quali, pertanto, si raccomanda

un confronto preventivo rispetto al deposito dell'istanza di sanatoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'appartamento, sostanzialmente, corrisponde per geometria e consistenza a quanto autorizzato coi titoli abilitativi sopra elencati. Le lievi difformità riscontrate rientrano nelle tolleranze ammesse dall'art. 34 bis del DPR380/01.

Risultano, tuttavia:

- **difformità nella divisione interna dell'alloggio:**
 - è stato parzialmente abbattuto il tavolato a separazione dell'ingresso/disimpegno dai locali soggiorno, bagno e cucina;
 - è stato traslato il tavolato a separazione della camera dal soggiorno, con incremento della superficie della camera;
 - è stata creata una seconda porta nella camera e formato un ripostiglio mediante arredo fisso;
 - è stata ampliata la cucina includendo, nel locale, parte dell'originario disimpegno;
- **difformità nella posizione e dimensione delle aperture di facciata** (problematica di natura condominiale).

CRITICITA' IGIENICO-SANITARIE:

- Le modifiche distributive su descritte hanno comportato la necessità di verifica del rispetto dei R.A.I. (Rapporti Aero-Illuminanti), non prevista all'epoca di costruzione. Per nessuno dei locali principali (soggiorno, cucina e camera) tale verifica risulta attualmente soddisfatta.
- Il servizio igienico NON è regolarmente disimpegnato.

CONCLUSIONI:

L'appartamento risulta **non conforme e NON regolarizzabile nello stato di fatto in cui si trova**, non essendo disimpegnato il bagno e NON risultando verificati i R.A.I.

MODALITA' E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

L'esito negativo di tale verifica e l'assenza dell'antibagno **impongono l'adeguamento distributivo dell'unità** (o l'eventuale rimessa in pristino dello stato autorizzato)

Il nuovo assetto distributivo nonché le modifiche alle aperture di facciata andranno regolarizzate mediante presentazione di SCIA in sanatoria + adeguamento funzionale contestuale (ai sensi degli artt. 36 bis-37 del DPR 380/2001);

STIMA COSTI di REGOLARIZZAZIONE (valore puramente indicativo):

Si stima che i soli costi tecnici per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità su descritte POSSANO QUANTIFICARSI IN CA 4.200,00, OLTRE ONERI ACCESSORI.

Per interventi soggetti a SCIA in sanatoria è dovuta un'oblazione, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, **determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro** e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37.

Dai costi di regolarizzazione su esposti sono esclusi quelli per l'adeguamento igienico-sanitario delle unità, già contemplati nel valore unitario assegnato al mq commerciale, inquadrando l'immobile nella categoria "appartamenti vecchi con impianti obsoleti, completamente da ristrutturare".

NOTA: Nella presente relazione è detratto l'importo (arrotondato) spettante alla quota oggetto di valutazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

RELATIVE ALL'ALLOGGIO:

La planimetria catastale NON rispecchia l'attuale stato di fatto rilevato in loco; andrà modificata solo previa regolarizzazione edilizia del bene.

RELATIVE AL RIPOSTIGLIO con accesso dal lastrico solare condominiale:

Il locale ripostiglio NON è adeguatamente rappresentato in quanto:

- l'indicazione del piano è imprecisa (P.S.); ciò ha indotto in errore l'ufficio che in visura ha indicato come piano S1 (interrato) mentre il locale è posto in copertura;
- non sono indicate le altezze al colmo (h=2,40 m) e all'imposta (h=0,30 m);
- l'altezza NON è indicata come altezza media ed il dato non è corretto (h: 2,30 m anziché h.m.p: 1,35 m).

RELATIVE ALLA CANTINA di cui al sub 504:

La cantina ha dimensioni difformi (inferiori) rispetto a quelle rappresentate. nella cantina NON c'è il pilastro rappresentato nella planimetria in atti.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Tutti i beni risultano non pienamente conformi, ma regolarizzabili dal punto di vista catastale.

- TEMPI necessari per la regolarizzazione catastale: brevi.
- MODALITÀ DI REGOLARIZZAZIONE:
 - La regolarizzazione catastale dell'appartamento dovrà essere effettuata previa regolarizzazione edilizia del bene.
 - Andranno aggiornate tutte le pln catastali mediante procedura DOCFA. La pln del ripostiglio nel solaio andrà separata da quella dell'appartamento.
- COSTI INDICATIVI (al momento della stima): € 400,00 €/CAD (inclusi diritti) OLTRE ONERI ACCESSORI, per complessivi € 1.200,00 OLTRE ONERI ACCESSORI.

NOTA: Il valore assegnato agli immobili tiene conto che questi vanno regolarizzati dal punto di vista catastale.

NOTA: Nella presente relazione è detratto l'importo (arrotondato) spettante alla quota oggetto di valutazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state prodotte dal debitore dichiarazioni di conformità degli impianti; questi vanno tutti verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato.

Il valore assegnato all'immobile è stato determinato tenendo conto che la componente impiantistica necessita interventi di adeguamento e riqualificazione.

BENI IN DESIO VIA FRATELLI CERVI 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con cantina e ripostiglio nel solaio con accesso dal lastrico condominiale, siti a DESIO, via FRATELLI CERVI, civ. 21, per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Unità così composta:

soggiorno, ripostiglio, disimpegno, cucina, bagno con annesso balcone, camera doppia.

Superficie lorda complessiva*: esclusi gli accessori (cantina e ripostiglio nel solaio): ca mq **82,0** (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- appartamento: ca mq 78**
- balconi: ca mq 4**

Superficie commerciale (cantina e ripostiglio nel solaio): **mq 84,0****

NOTE:

*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne, etc ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

**I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1; ha un'altezza interna di ca 3,05 m.

L'intero edificio sviluppa 6, oltre ripostigli con accesso da lastrico solare, di cui 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nella seconda metà degli anni '60.

Identificazione catastale:

- appartamento con ripostiglio nel solaio: foglio **24**, particella **151**, sub. **6** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro.

Indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI, n. 21, piano: 1-S1*

*Nota: per il ripostiglio l'indicazione del piano è imprecisa (P.S.); ciò ha indotto in errore l'ufficio che in visura ha indicato come piano S1 (interrato) mentre il locale è posto in copertura.

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO ***

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area a destinazione mista; le zone limitrofe hanno anch'esse destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 9 Km), MILANO (distanza dal centro ca 20 Km).

Il traffico, nella zona, è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

scuola media inferiore

scuola media superiore



piscina	buono	
ospedale	buono	
centro commerciale	buono	
supermercato	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante ca 1,8 Km (stazione DESIO)	buono	
superstrada distante ca 1 km (SS 36)	buono	
tangenziale distante ca 8 km (A52 Tangenziale Nord Milano)	buono	
autostrada distante ca 10 km (A4 Autostrada Torino Venezia)	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità pignorata si colloca in un fabbricato costruito negli anni '60.

NON sono stati compiuti recenti interventi di manutenzione sulle parti comuni dell'edificio; le relative condizioni generali appaiono sufficienti.

L'appartamento oggetto di stima versa in condizioni sufficienti (adeguata gestione e manutenzione dell'unità considerata la vetustà delle componenti edilizie ed impiantistiche).

Gli impianti vanno generalmente revisionati e adeguati alla vigente normativa, ad eccezione dell'impianto videocitofonico che è stato sostituito recentemente.

Delle Componenti Edilizie:

• <u>pareti esterne:</u> muratura in laterizio senza isolamento. Finitura esterna: intonaco.	nella media	
• <u>infissi esterni:</u> anta singola e doppia a battente. Telaio in legno, vetro doppio. Oscuramento: tapparelle in PVC.	nella media	
• <u>porta di ingresso all'alloggio:</u> anta singola, a battente, BLINDATA con pannello di rivestimento in legno liscio.	nella media	
• <u>porte interne:</u> a battente, in legno tamburato, color noce.	nella media	
<u>pavimentazione interna:</u> piastrelle in ceramica risalenti verosimilmente agli anni '80.	al di sotto della media	
• <u>rivestimento interno:</u> posto in cucina e bagno: piastrelle di ceramica.	nella media	

Degli Impianti:

- **ascensore**: PRESENTE.
- **citofonico**: video. Impianto sostituito di recente.
- **elettrico**: sottotraccia. Impianto datato.



buono



NON sono state acquisite le dichiarazioni di conformità dell'impianto né sono state fatte indagini specialistiche da parte di personale qualificato. Impianto da verificare e, verosimilmente, da adeguare da parte di personale qualificato.

- **idrico**: sottotraccia. Impianto datato. NON sono state acquisite le dichiarazioni di conformità dell'impianto né sono state fatte indagini specialistiche da parte di personale qualificato. Impianto da verificare ed eventualmente da adeguare da parte di personale qualificato.
- **gas**: contatore installato sul balcone. NON sono state acquisite le dichiarazioni di conformità dell'impianto né sono state fatte indagini specialistiche da parte di personale qualificato. Impianto da verificare ed eventualmente adeguare da parte di personale qualificato.
- **termico**: centralizzato. Alimentazione : metano; diffusori : radiatori in alluminio con valvole termostatiche e contabilizzatori. Si precisa che NON sono state acquisite le dichiarazioni di conformità dell'impianto né sono state fatte indagini specialistiche da parte di personale qualificato. Impianto da verificare ed eventualmente adeguare da parte di personale qualificato.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SOGGIORNO	22,20	x	100 %	=	22,20
CUCINA	15,80	x	100 %	=	15,80

BAGNO	6,00	x	100 %	=	6,00
CAMERA+RIPOSTIGLIO	19,80	x	100 %	=	19,80
incidenza muri interni ed esterni	14,20	x	100 %	=	14,20
balcone	3,90	x	30 %	=	1,17
ripostiglio nel solaio (solo superficie con altezza pari a 1,50 m)	5,20	x	25 %	=	1,30
cantina (sub 504)	14,00	x	25 %	=	3,50
arrotondamento superficie commerciale	0,03	x	100 %	=	0,03
Totale:	101,13				84,00

ACCESSORI:

Ripostiglio al piano 6° con accesso da lastrico condominiale. Altezza interna media ca 1,35** m (al colmo ca 2,40 m, all'imposta ca 0,30 m).

Superficie lorda: ca 12,00** mq di cui ca 5,2 mq con h >1,5 m.

Superficie commerciale: 1,30** mq.

NOTE:

La superficie commerciale del ripostiglio è già stata computata insieme all'alloggio. NON viene pertanto evidenziato a parte il valore di mercato dell'accessorio.

Descrizione sommaria:

- pareti: laterizio intonacato.
- porta: lamiera;
- pavimento: battuto di cemento.
- copertura: in legno.
- impianto elettrico: cavi in canalina a vista.

Condizioni generali: sufficienti, adeguate all'uso.

Identificazione catastale:

appartamento con ripostiglio: foglio 24, particella 151, sub. 6

Coerenze e confini del ripostiglio con accesso dal lastrico condominiale: Nord: prospetto su cortile comune; Est: ripostiglio proprietà di terzi; Sud: lastrico comune; Ovest: ripostiglio proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

Cantina, composta da unico vano. Altezza interna ca 2,30** m.

- Superficie lorda: ca 14,00**.
- Superficie commerciale: 3,5** mq.

NOTE:

- *La superficie commerciale della cantina è già stata computata insieme all'alloggio. NON viene pertanto evidenziato a parte il valore di mercato dell'accessorio.*

Descrizione sommaria:

- pareti: laterizio intonacato.
- porta: lamiera;
- pavimento: battuto di cemento.
- copertura: in legno.
- impianto elettrico: cavi in canalina a vista.

Condizioni generali: sufficienti, adeguate all'uso.

Identificazione catastale:

cantina: foglio **24**, particella **151**, sub. **504** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 34,17 Euro.

Indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI, n. 21, piano: S1

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO ***

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare: ONE REAL ESTATE - Villasanta

Descrizione: 1° piano con ascensore - ing, rip, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 2 camere, 2 balconi; edificio del 1967- stato: buono (ristrutturato). CL. En. A1

Indirizzo: DESIO, via Fratelli Cervi, civ 35 (distanza dal subject: 110 m)

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 179.000,00 pari a 1.672,90 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/03/2022

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: 2° piano senza ascensore - 4 locali, cucina, 2 bagni, 2 balconi oltre 2 cantine di complessivi 16 mq- edificio degli anni '60- stato presunto: da ristrutturare. Classe Energetica F

Indirizzo: DESIO, via Fratelli Cervi, civ 21 (stesso fabbricato in cui si colloca il subject)

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie: 4

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.323,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: 1° piano senza ascensore - ingr/dis, soggiorno, cucina, bagno, 2 camere, ripostiglio, 1 balcone oltre cantina di 8 mq- edificio degli anni '60- stato presunto: parzialmente ristrutturato. Classe Energetica D

Indirizzo: DESIO, via Fratelli Cervi, civ 21 (stesso fabbricato in cui si colloca il subject)

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.238,94 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di DESIO- GIUGNO 2026

Valore minimo: 1.085,00

Valore massimo: 1.290,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità inferiore alla media di zona), in zona centrale.

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

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare, in centro.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato si è condotta un'indagine:

- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto, recentemente compravenduti (nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc..
- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato,
- intervistando gli operatori.

Indicatori estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

- superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili (ove disponibili). Nel caso di specie:
 - superficie locali principali computata al 100%
 - superficie terrazzi/balcone computata al 30%
 - superficie locali accessori (cantina) computata al 25%

Tali superfici sono computate al lordo dei muri interni e perimetrali. I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

PARAMETRI QUALITATIVI:

- tipologia architettonica (appartamento in palazzina condominiale)

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI CONSIDERATE:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- valutazione della zona e del contesto edilizio in cui si inserisce il bene (ricerca di comparabili nella medesima zona e nel medesimo contesto edilizio o in contesti edilizi equiparabili).

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- consistenza
- stato manutentivo/qualità delle finiture/vetustà
- livello di piano in presenza/assenza di ascensore
- esposizione
- assenza/presenza di balconi
- assenza/presenza di accessori (cantina, box, posti auto, etc)

Ai prezzi e alle offerte individuati nelle indagini di mercato sono state apportate opportune "correzioni" marginali in funzione delle differenze rilevate in ogni caratteristica presa in esame.

Una volta determinato il più probabile valore di mercato col metodo del MCA (Market Comparison Approach), sono state effettuate ulteriori valutazioni sulla conformità urbanistico/edilizia/catastale e sui costi necessari alle regolarizzazioni.

Fattori che hanno inciso **POSITIVAMENTE** sulla stima:

- posizione centrale, ben servita
- livello di piano

Fattori che hanno inciso **NEGATIVAMENTE** sulla stima:

- non piena corrispondenza dello stato rilevato in loco con la documentazione edilizia e catastale
- criticità igienico sanitarie
- esposizione (mono-affaccio a Nord)

Le indagini di mercato hanno permesso di individuare immobili simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti o attualmente offerti, posti nelle immediate vicinanze del subject-

Tra questi sono stati privilegiati quelli aventi maggiori caratteristiche marginali equiparabili al bene oggetto di valutazione (consistenza, livello di piano, esposizione, dotazione di accessori, stato manutentivo... etc).

Di seguito si elencano le caratteristiche prese in considerazione ed i relativi criteri utilizzati per la determinazione dei rapporti mercantili:

- **CONTESTO URBANO:** è stata considerata l'ubicazione dell'immobile, la dotazione dei servizi, il decoro urbano, la presenza di elementi di pregio o di disturbo. Essendo stati rintracciati comparabili nel medesimo contesto urbano non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **CONTESTO CONDOMINIALE:** è stato analizzato il compendio edilizio in cui si colloca il subject valutandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione e la funzionalità dei servizi comuni, il numero delle unità e/o dei corpi di fabbrica costituenti l'edificio/ il compendio. Essendo stati rintracciati comparabili in contesti condominiali equiparabili non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **LIVELLO DI PIANO:** è stato applicato un incremento del valore degli immobili a confronto in funzione dell'incremento del piano con il progressivo allontanamento dalla strada o comunque dai percorsi pedonali e/o carrai, ciò motivato sia da ragioni di maggior

sicurezza che di minor disturbo. E' stata applicata la seguente scala di incremento:

- o PT = + 0
- o P 1° = + 1
- o P2° = + 2

- ESPOSIZIONE: è stato applicato il seguente punteggio di incremento per ogni lato esposto dell'unità:

- o NORD = 0,5 %
- o NORD/EST e NORD/OVEST = 1%
- o EST e OVEST = 2%
- o SUD/EST e SUD/OVEST = 3 %
- o SUD = 4 %

- VETUSTA/STATO MANUTENTIVO/ FINITURE: Nella provincia di Monza e Brianza una ristrutturazione completa (finiture interne, impianti ed involucro) con scelte di capitolato di tipo ordinario incide ca 1.000,00/1.200,00 €/mq.

Sono stati definiti 5 stadi di manutenzione:

1. PESSIMO (edifici ante anni '70 che non hanno mai subito interventi di manutenzione; è necessario l'adeguamento impiantistico ed opportuna la manutenzione straordinaria dell'intera unità)
2. SUFFICIENTE (edifici degli anni '70-'80 o precedenti ma per i quali sono stati eseguiti parziali interventi di manutenzione su impianti e/o componenti edili: sono comunque opportuni interventi di adeguamento/ristrutturazione)
3. DISCRETO (edifici anni '90-'00: è possibile abitarli senza immediati interventi di adeguamento)
4. BUONO (recentemente ristrutturato)
5. OTTIMO (nuovo o appena ristrutturato con prestazioni energetiche sopra la media)

E' stato attribuito, ad ogni passaggio allo stadio successivo, un incremento forfettario di 250,00 €/mq.

Al subject ed ai comparabili selezionati sono stati assegnati i coefficienti seconda del loro grado di manutenzione (desumibile dalle informazioni in atti per le compravendite e dalla documentazione fotografica per gli asking price (annunci immobiliari)).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	180.000,00	140.000,00
Consistenza	84,00	136,00	113,00
Data [mesi]	0	52,00	56,00
Prezzo unitario	-	1.323,53	1.238,94
STATO MANUTENTIVO	2,00	2,00	2,00
ESPOSIZIONE	1,00	7,00	4,00
LIVELLO DI PIANO	1,00	2,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.238,94	1.238,94
STATO MANUTENTIVO		20.000,00	20.000,00
ESPOSIZIONE	1 %	1.800,00	1.400,00
LIVELLO DI PIANO	1 %	1.800,00	1.400,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		180.000,00	140.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-64.424,78	-35.929,20
STATO MANUTENTIVO		0,00	0,00
ESPOSIZIONE		-10.800,00	-4.200,00
LIVELLO DI PIANO		-1.800,00	0,00
Prezzo corretto		102.975,22	99.870,80

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **101.423,01**

Divergenza: 3,01% < **5%**

Il valore determinato col procedimento di stima MCA (Market Comparison Approach) è stato confrontato con i valori unitari mono-parametrici espressi dai listini e dagli osservatori immobiliari di riferimento e trova, in essi, piena conferma.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,00	x	1.207,42	=	101.423,28
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.207,42	=	0,00
					101.423,28

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.423,28**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.903,88**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima qui espressa è stato utilizzato il **criterio del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di valutazione** (nel caso di specie: alloggio e cantine), secondo i principi generalmente riconosciuti dagli standard nazionali (espressi dal codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari, dal codice ABI delle Valutazioni Immobiliari, dall'AdE) ed internazionali (espressi da IVS, EVS, RICS).

Per la determinazione di tale valore, si è utilizzato il **metodo di stima per comparazione diretta: MCA** (Market Comparison Approach) ricercando comparabili:

- di prezzo noto* (dati desunti dalle compravendite recentemente avvenute),
- nella medesima zona,
- nel medesimo segmento di mercato,
- aventi il più possibile caratteristiche tecniche immobiliari (sia qualitative che quantitative) in comune col subject.

*Ad integrazione delle rilevazioni storiche, sono, inoltre, state acquisite ed analizzate le offerte per immobili simili presenti attualmente sul mercato. Ciò, tra l'altro, per escludere improvvisi picchi del trend, tenuto conto del carattere predittivo dell'attività di stima.

I prezzi rilevati sono stati opportunamente "corretti" stimando i possibili aggiustamenti basati sulle differenze marginali delle varie caratteristiche prese a confronto.

Il valore dei beni così determinato è stato arrotondato ed assegnato a corpo e non a misura.

Una volta stabilito il più probabile valore di mercato dei beni oggetto d'esecuzione, allo stesso sono stati apportati ulteriori abbattimenti, ove necessari, in funzione delle difformità edilizio-urbanistiche e catastali rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di DESIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di DESIO, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), TEMA C.C.I.A.A. MB, BORSINO IMMOBILIARE di DESIO, ed inoltre: annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,00	0,00	101.423,28	16.903,88
				101.423,28 €	16.903,88 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta comodamente divisibile in quote.

La stima viene fatta:

- **a corpo e non a misura**, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti si trovano** alla data della stima (GIUGNO 2026).

La perizia è svolta con riserva:

- **sugli eventuali vizi occulti**, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- **sulla rispondenza degli impianti**, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;

La conformità urbanistico/edilizia è stata accertata su base documentale, assumendo (per quanto non evidente ad una valutazione a vista) che le dichiarazioni contenute nei fascicoli edilizi (in materia di statica, acustica, contenimento energetico, igiene, inquinamento etc) fossero vere ed esatte.

Sui fabbricati in cui si collocano i beni periziati non sono stati effettuati collaudi statici, né impiantistici; non sono state verificate le reali prestazioni termiche ed acustiche, né sono state condotte analisi e/o indagini specialistiche per individuare l'eventuale presenza di sorgenti/sostanze nocive per la salute (a titolo esemplificativo e non esaustivo: campi elettromagnetici, radon, formaldeide, amianto...etc).

Eventuali oneri e/o costi derivanti da vizi e difetti non riscontrabili con il semplice esame visivo, e dunque ascrivibili a vizi occulti, si intendono già contemplati nella riduzione del 25% applicata alla base d'asta.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere eventuali oneri e costi tecnici di regolarizzazione, che vengono, qui, detratti proporzionalmente rispetto alla quota. (per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del cap. 8).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 900,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 16.003,88

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: €. 3,88

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 16.000,00

data 23/06/2026

il tecnico incaricato
Arch. Laura Annita Pozzi