



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCURSUALI

112/2016

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Ambrosio Francesco

CUSTODE:

Dott. Cordaro Marco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Fabio Butera

CF: BTRFBA64E27G273A

con studio in MONZA (MB) Vicolo Borghetto 11

telefono: 0399418075

email: info@fabiobutera.com

PEC: fb@pec.fabiobutera.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORDI
FALLIMENTARE 112/2016

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LESMO Via Carlo Maria Maggi 64, frazione Peregallo, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO *** . L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala unica, ha un'altezza interna di 3,00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 84 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Maria Maggi 64 (nella realtà civico n° 45), piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'appartamento (come riportato nell'atto di compravendita): a nord vano scala comune e appartamento n° 9; ad est e a sud cortile comune; ad ovest appartamento n° 11.

Coerenze della cantina (come riportato nell'atto di compravendita): a nord corridoio comune; ad est cantina n° 6; a sud cortile comune; ad ovest cantina n° 4.

Nell'unità immobiliare risultano comprese le quote proporzionali millesimali di comproprietà degli enti, spazi e parti comuni dell'intero stabile del quale è parte, nella misura di 72,73/1000

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

A.1 cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.900,00
Data di conclusione della relazione:	10/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal debitore

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:

Sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 10/05/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 112/2016 di repertorio, trascritta il 16/07/2025 a Milano 2 ai nn. 103682/71432, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza dichiarativa di fallimento.

Trascrizione atto di accettazione eredità con beneficio di inventario

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: € 3.352,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Millesimi condominiali: 72,73

Ulteriori avvertenze:

Il manto di copertura è in lastre ondulate di fibrocemento tipo Eternit, contenenti amianto, ed è privo di trattamento protettivo. Data l'epoca costruttiva è presumibile la presenza di altre componenti edilizie contenenti fibre di amianto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto per causa di morte. Accettazione eredità con beneficio d'inventario (dal 23/04/2020), con atto stipulato il 06/03/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3140/2024 di repertorio, trascritto il 16/07/2025 a Milano 2 ai nn. 103682/71432.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO DEL SIG. [REDACTED] (C. F. [REDACTED]). IL SIG. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) E' FIGLIO ED UNICO EREDE DEL SIG. [REDACTED].

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 21/07/1982)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/1982 fino al 30/05/1986), con atto stipulato il 21/07/1982 a firma di Dott. RODINO GIULIO Notaio in MONZA ai nn. 68700 di repertorio, registrato il 29/07/1982 a Monza ai nn. Volume: I n. 9044, trascritto il 06/08/1982 a Milano 2 ai nn. 47712/38540

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/05/1986 fino al 22/09/2015), con atto stipulato il 30/05/1986 a firma di Dott. Filippo Carlisi Notaio in Casatenovo ai nn. 37157/3913 di repertorio, registrato il 17/06/1986 a Merate ai nn. Volume 13 n. 717, trascritto il 11/04/2017 a Milano 2 ai nn. 40733/29736.

Passaggio intermedio riportato nella visura storica catastale alla data 25/11/1982 a favore di [REDACTED], non verificato nell'atto di compravendita.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/4, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/09/2015 protocollo n. MI0156698 in atti dal 06/04/2016 dichiarante: [REDACTED] Sede: LESMO IN MORTE DI [REDACTED] (n. 20147.1/2016) (dal 22/09/2015 fino al 06/03/2025), registrato il 04/03/2016 a Monza ai nn. Volume 9990 n. 484

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **302/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo fabbricato di abitazione dipendenti - Costruzione edificio residenziale, presentata il 24/05/1961 con il n. 302 di protocollo, rilasciata il 11/07/1961 con il n. 302 di protocollo, agibilità del 24/10/1962 con il n. 280 di protocollo

DIA DL n.398/1993 N. **07/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, presentata il 23/12/1998 con il n. 14528 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Opere interne

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n° 13 del 18/03/2025 , l'immobile ricade in zona Zona B - residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 45 - NTA 1 - DESCRIZIONE Il presente articolo disciplina l'edificazione nelle zone totalmente o parzialmente già edificate, con l'obiettivo di completare gli insediamenti. Per gli insediamenti B interni al perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro di cui all'art. 21 delle N.d.A. del P.T.C., valgono le prescrizioni di questo articolo se più restrittive e le presenti norme ed in generale le direttive di cui all'art. 31.3. I giardini e/o i parchi di questi insediamenti fanno parte della rete ecologica comunale di cui all'art. 31.3.

2 - DESTINAZIONI D'USO Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8-a delle presenti norme.

3 - DENSITÀ EDILIZIA - esistente per gli interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia - per i lotti liberi e per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti pari all'esistente se superiore e/o a 0,50, 0,80 e 1,00 mc/mq, in funzione delle modalità di intervento - ai lotti già frazionati ed ancora liberi e non prospicienti su strade pubbliche esistenti e/o di nuova formazione è assegnato un indice di densità fondiaria di 0,50 mc/mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il numero civico indicato nella trascrizione dell'atto di accettazione eredità e nella visura catastale è errato in quanto è indicato il numero 64 mentre in loco il condominio è indicato con il civico 45.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nonostante lo stato di fatto corrisponda alla DIA n° 07/1998, rispetto alle norme edilizie il soggiorno non risulta disimpegnato verso la zona notte e verso il locale bagno; inoltre il rapporto di illuminazione e ventilazione naturale del locale soggiorno è maggiore di 1/8 . (normativa di riferimento: Norme igienico sanitarie)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Formazione parete con vano porta e fornitura e posa in opera di porta interna, innalzamento muro tra ingresso e soggiorno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica comunale CILA e realizzazione delle opere necessarie alla conformità edilizia. : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni compresa pratica edilizia ed esecuzioni lavori



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La parete della zona ingresso non è a tutta altezza ma h = 1 m; il corridoio è più largo, la cucina più stretta e con porta di lato e non al centro; ci sono pertanto difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale che riporta un'indicazione del Nord non corretta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale con procedura DOCFA,

oppure ripristino dell'altezza della parete e correzione delle difformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, restituzione grafica e DOCFA: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni (rilievo, restituzione grafica, procedura DOCFA, planimetria catastale, presentazione)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Titolarità nei passaggi riportati nella visura storico catastale dell'immobile di cui non risulta nell'atto di provenienza. Difformità nella planimetria catastale. L'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario non è stata volturata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura catastale: €200,00

BENI IN LESMO VIA CARLO MARIA MAGGI 45, FRAZIONE PEREGALLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LESMO Via Carlo Maria Maggi 64, frazione Peregallo, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala unica, ha un'altezza interna di 3,00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 84 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Maria Maggi 64 (nella realtà civico n° 45), piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'appartamento (come riportato nell'atto di compravendita): a nord vano scala comune e appartamento n° 9; ad est e a sud cortile comune; ad ovest appartamento n° 11.

Coerenze della cantina (come riportato nell'atto di compravendita): a nord corridoio comune; ad est cantina n° 6; a sud cortile comune; ad ovest cantina n° 4.

Nell'unità immobiliare risultano comprese le quote proporzionali millesimali di comproprietà degli enti, spazi e parti comuni dell'intero stabile del quale è parte, nella misura di 72,73/1000

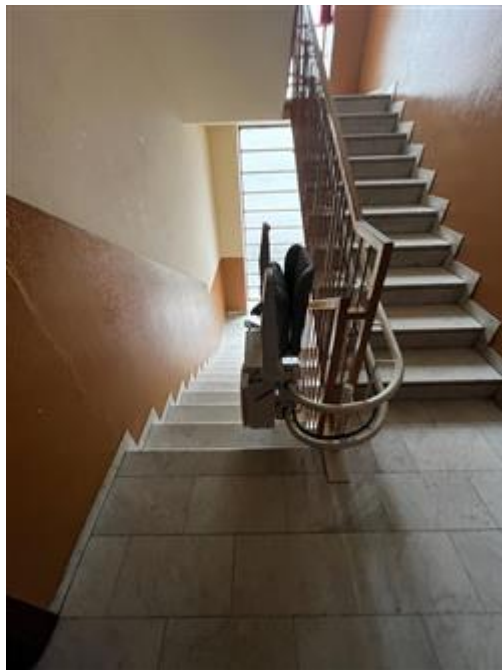
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.



L'ingresso al fabbricato



La copertura in lastre di fibrocemento con amianto



Il vano scala condominiale



Il vano scala condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Arcore, Carate Brianza). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Mellerio detta "il Gernetto"; villa Belvedere, villa Novecento, villa Ratti/Fenaroli e villa Rosa; a Peregallo, villa Rapazzini, villa Mattioli e villa Spaggiari..



Il fabbricato ed il contesto urbano



Il fabbricato ed il contesto urbano



Il fabbricato fronte sud-est



Il fabbricato fronte sud-ovest

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,35 km

ferrovia distante 1,6 km (Arcore)

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al secondo piano di un edificio costruito negli anni '60, come casa per i dipendenti della Tessitura Peregallo con caratteristiche di tipo economico, privo di impianto ascensore, composto da ingresso, locale soggiorno, corridoio zona notte non disimpegnato, cucina con piccolo balcone, due camere da letto ed un bagno. Ha una buona esposizione est - sud - ovest e una buona luminosità. Nonostante l'epoca costruttiva si presenta in normale stato di conservazione, pur riscontrando il permanere della copertura in lastre ondulate di fibrocemento contenenti amianto. Il rapporto aeroilluminante, del locale soggiorno, risulta inferiore al minimo di norma pari a 1/8. La cantina, di normali dimensioni, è posta al primo piano interrato.

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> plinti isolati costruite in cemento armato	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è presente in uso ad alcune unità immobiliari	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a doppia falda costruita in solai misti inclinati gettati in opera	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in a gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: da adeguarsi alle attuali normative	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> tubazioni sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: da conformare alle attuali disposizioni normative	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> a colonne montanti e collegamento in fognatura	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> tubazioni sottotraccia, la tensione è di 220 v. conformità: da conformare alle attuali disposizioni normative	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> solo audio	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione assente , il rivestimento è realizzato in intonaco colore grigio chiaro e fasce marcapiano in grigio scuro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lastre ondulate di fibrocemento con presenza di amianto con coibentazione in assente	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a doppio battente realizzati in legno e pvc con doppi vetri	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in listelli di legno o plastica	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica monocultura disposte in diagonale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

cemento per i locali cantina



Il locale soggiorno



Il corridoio privo di porta per disimpegno zona notte



La cucina



La camera da letto



Il locale bagno

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. classe energetica presunta per analogia con altre unità immobiliari

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

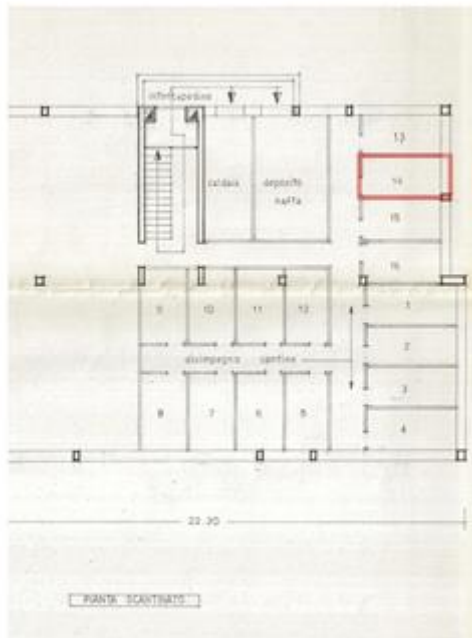
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
Balcone	2,40	x	50 %	=	1,20
Cantina piano S1	6,00	x	30 %	=	1,80
Totale:	98,40				93,00



Planimetria catastale appartamento e cantina



Planimetria appartamento secondo piano



Planimetria atti 1961 piano interrato

ACCESSORI:

cantina.



Scala di accesso alle cantine



Corridoio di accesso alle cantine



La cantina pertinenziale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/03/2026
Fonte di informazione: Expo House RE Agenzia Immobiliare
Descrizione: Trilocale in vendita al 2° piano senza ascensore
Indirizzo: Lesmo Via Carlo Maria Maggi
Superfici principali e secondarie: 89
Superfici accessorie:
Prezzo: 140.000,00 pari a 1.573,03 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/07/2024
Fonte di informazione: AdE Consultazioni valori immobiliari dichiarati (atti di compravendita)
Descrizione: Appartamento A3 con Cantina C2
Indirizzo: Lesmo Via Carlo Maria Maggi
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie: 6
Prezzo: 135.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/11/2023
Fonte di informazione: AdE Consultazioni valori immobiliari dichiarati (atti di compravendita)
Descrizione: Appartamento A3
Indirizzo: Lesmo Via Carlo Maria Maggi
Superfici principali e secondarie: 78
Superfici accessorie:
Prezzo: 53.000,00 pari a 679,49 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/09/2025
Fonte di informazione: AdE Consultazioni valori immobiliari dichiarati (atti di compravendita)
Descrizione: Appartamento A3 e Box C6
Indirizzo: Lesmo frazione Peregallo
Superfici principali e secondarie: 54
Superfici accessorie: 17
Prezzo: 122.000,00 pari a 1.718,31 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/05/2025

Fonte di informazione: AdE Consultazioni valori immobiliari dichiarati (atti di compravendita)

Descrizione: Appartamento A3

Indirizzo: Lesmo frazione Peregallo

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 137.000,00 pari a 1.734,18 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Fonte di informazione: AdE Consultazioni valori immobiliari dichiarati (atti di compravendita)

Descrizione: Appartamento A3

Indirizzo: Lesmo frazione Peregallo

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.022,73 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2026

Fonte di informazione: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - Anno 2025 Primo Semestre

Descrizione: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo Normale - prezzo minimo

Indirizzo: Comune di Lesmo - Centrale codice zona B1

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2026

Fonte di informazione: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - Anno 2025 Primo Semestre

Descrizione: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo Normale - prezzo massimo

Indirizzo: Comune di Lesmo - Centrale codice zona B1

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda la valutazione si sono utilizzate diverse fonti immobiliari, come indicato nelle osservazioni di mercato. Dall'analisi dei valori è emerso un valore medio pari a 1.200 €/mq

Osservazioni e precisazioni - Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- degli eventuali vizi o difetti occulti;

- della eventuale non conformità degli impianti, i cui costi di adeguamento si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 25% operata in sede di stima, come da indicazioni del Tribunale per le procedure giudiziarie;
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale.

In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o tutto il condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e dei costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali si devono comunque intendere compresi nella detrazione prevista per le vendite forzate giudiziarie.

Non sono comunque emersi elementi o fatti che possano, a giudizio del sottoscritto, limitare la commerciabilità del bene de quibus.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,00	x	1.200,00	=	111.600,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.200,00	=	0,00
					111.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per la presenza di amianto in copertura	-11.160,00
Decurtazione per l'epoca costruttiva e per l'insufficiente contenimento energetico del fabbricato	-5.580,00
Arrotondamento del valore di stima	-60,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 94.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 94.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio riscontrato in zona, mediante analisi e comparazione dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita e negli asking price.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di AdE, Consultazione valori immobiliari dichiarati; Milano2; ufficio tecnico di Lesmo, agenzie: Portali di annunci immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Pubblicità 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	93,00	0,00	94.800,00	94.800,00
				94.800,00 €	94.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 91.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e ~~per l'assenza di garanzia di quietanza~~ ~~spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente~~ per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 9.100,00**

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: **€ 81.900,00**

data 10/03/2026

il tecnico incaricato
Arch. Fabio Butera