



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCURSUALI

172/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Ambrosio Francesco

CUSTODE:

Dr. Roberto Palma

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Dario Mottadelli

CF:MTTDRA78M18B729K

con studio in SEREGNO (MB) via Magenta 34

telefono: 3395324085

email: dmottad@hestudio.com

PEC: dmottad@pec.hestudio.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 172/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **porzione di fabbricato a destinazione mista** a CARATE BRIANZA via Cusani 71-73-75, della superficie commerciale di **653,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una porzione di fabbricato a destinazione mista composta, nella parte prospiciente Via Cusani, da due negozi identificati al mappale 276 sub. 701 e sub. 702 e dal piano sovrastante a uso residenziale (mappale 276 sub. 704). Completa questa porzione di immobile il sottotetto identificato al mappale 276 sub. 705.

Attraverso l'androne comune si accede al cortile interno, ove è presente un ampio immobile a destinazione laboratorio che si sviluppa principalmente al piano terreno, con parti anche al piano primo e secondo, in origine destinato a officina auto, tettoie e depositi.

Il cortile è comune con altre unità del mappale 279 di proprietà di terzi, ancorché in origine l'intero complesso fosse di un'unica proprietà, a formare un unico fabbricato indipendente.

Lo stato di manutenzione del laboratorio e del negozio sub. 702 è quello originale. Il negozio sub. 701 e le unità sub. 704 e sub. 705 sono stati oggetto di interventi più recenti, tuttavia si trovano allo stato rustico.

Si segnala che l'accesso al laboratorio è possibile esclusivamente attraverso la proprietà di terzi, e precisamente il mappale 279 sub. 701.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 276 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 546,10 Euro
Coerenze: da nord in senso orario: via Cusani, mappale 283, mappale 278, scala comune e androne carraio
- foglio 10 particella 276 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 55 mq, rendita 883,40 Euro
Coerenze: da nord in senso orario: andito carraio, cortile comune, proprietà di terzi al mappale 279 sub.701, mappale 270 e via Cusani
Si segnala che l'accesso all'unità è possibile esclusivamente dalla proprietà di terzi e precisamente il mappale 279 sub.701
- foglio 10 particella 279 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 250 mq, rendita 464,81 Euro
Coerenze: da nord in senso orario: mappali di terzi 283, 277, 281, 282, 270 e proprietà di terzi al mappale 279
graffato con il mappale 280 sub.701
- foglio 10 particella 276 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 283, cortile comune al mappale 278, mappale 270 e via Cusani

- foglio 10 particella 276 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 63,01 Euro
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 283, cortile comune al mappale 278, mappale 270 e via Cusani

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	653,50 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:	€. 469.010,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 469.010,42
Data di conclusione della relazione:	01/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Di seguito quanto emerso dalle ispezioni ipotecarie effettuate alle quali si rimanda per maggiori informazioni e precisazioni.

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 07/01/2011 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 54 di repertorio, iscritta il 18/04/2011 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 9625 Registro Generale 43647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 38.000,00.

Importo capitale: € 19.364,40 .

Con annotazione n. 24176 del 23 novembre 2020 (tipo 0819 – Restrizione di beni), presentata in forza del decreto di trasferimento del Tribunale di Monza n. 2351/2019 del 14 ottobre 2019 e del provvedimento del Tribunale di Milano n. 13827/2019 VG del 3 dicembre 2019, venivano liberati dall'ipoteca i soli immobili trasferiti coattivamente nell'ambito della procedura esecutiva, ovvero la particella 276 sub. 703 abbinata alla particella 279 sub. 703 (appartamento di 7,5 vani) e la particella 277 sub. 701 abbinata alla particella 279 sub. 701 (ufficio di 3,5 vani), per un valore complessivo dichiarato di € 111.000,00. L'iscrizione originaria era antecedente al frazionamento catastale del 30 giugno 2011 e riportava i subalterni storici 276/1-7, 279/1-2-3-5-6, 280/1-2 e 277/2, corrispondenti alle unità attualmente censite. Per effetto della restrizione, il vincolo ipotecario permane sui seguenti undici beni di proprietà residua: in Via Francesco Cusani 19/544 (Foglio 10), la particella 276 sub. 701 (negoziò, 34 mq), la particella 276 sub. 702 (negoziò, 55 mq), la particella 276 sub. 704 (appartamento, 3,5 vani), la particella 276 sub. 705 (magazzino, 61 mq) e le particelle 279 sub. 702 e 280 sub. 701 (laboratorio, 250 mq); in Via Nazario Sauro 7 (Foglio 11), la particella 132 sub. 701 (locale C/2, 1 mq), la particella 223 (magazzino, 49 mq), la particella 230 (magazzino, 54 mq), la particella 238 sub. 705 (abitazione, 2 vani), la particella 238 sub. 706 (abitazione, 2 vani) e la particella 238 sub. 707 (abitazione, 1,5 vani).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/01/2011 a firma di TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 55 di repertorio, iscritta il 18/04/2011 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 9626 Registro Generale 43648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 17.000,00.

Importo capitale: € 8.910,00.

Con annotazione n. 24177 del 23 novembre 2020 (tipo 0819 – Restrizione di beni), presentata in forza del decreto di trasferimento del Tribunale di Monza n. 2351/2019 del 14 ottobre 2019 e del provvedimento del Tribunale di Milano n. 13827/2019 VG del 3 dicembre 2019, venivano liberati dall'ipoteca i soli immobili trasferiti coattivamente nell'ambito della procedura esecutiva, ovvero la particella 276 sub. 703 abbinata alla particella 279 sub. 703 (appartamento di 7,5 vani) e la particella 277 sub. 701 abbinata alla particella 279 sub. 701 (ufficio di 3,5 vani), per un valore complessivo dichiarato di € 111.000,00. Per effetto della restrizione, il vincolo ipotecario permane sui seguenti undici beni di proprietà residua: in Via Francesco Cusani 19/544 (Foglio 10), la particella 276 sub. 701 (negoziò, 34 mq), la particella 276 sub. 702 (negoziò, 55 mq), la particella 276 sub. 704 (appartamento, 3,5 vani), la particella 276 sub. 705 (magazzino, 61 mq) e le particelle 279 sub. 702 e 280 sub. 701 (laboratorio, 250 mq); in Via Nazario Sauro 7 (Foglio 11), la particella 132 sub. 701 (locale C/2, 1 mq), la particella 223 (magazzino, 49 mq), la particella 230 (magazzino, 54 mq), la particella 238 sub. 705 (abitazione, 2 vani), la particella 238 sub. 706 (abitazione, 2 vani) e la particella 238 sub. 707 (abitazione, 1,5 vani).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/04/2013 a firma di TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 781 di repertorio, iscritta il 22/04/2013 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 6145 Registro Generale 37079, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 60.167,76.

Con annotazione n. 24178 del 23 novembre 2020 (tipo 0819 – Restrizione di beni), presentata in forza del decreto di trasferimento del Tribunale di Monza n. 2351/2019 del 14 ottobre 2019 e del provvedimento del Tribunale di Milano n. 13827/2019 VG del 3 dicembre 2019, venivano liberati dall'ipoteca i soli immobili trasferiti coattivamente nell'ambito della procedura esecutiva, ovvero la particella 276 sub. 703 abbinata alla particella 279 sub. 703 (appartamento di 7,5 vani) e la particella 277 sub. 701 abbinata alla particella 279 sub. 701 (ufficio di 3,5 vani), per un valore complessivo

dichiarato di € 111.000,00. All'iscrizione originaria erano dunque incluse anche tali unità, successivamente liberate con la restrizione del 23 novembre 2020. Per effetto della restrizione, il vincolo ipotecario permane sui seguenti undici beni di proprietà residua: in Via Francesco Cusani 19/544 (Foglio 10), la particella 276 sub. 701 (negozio, 34 mq), la particella 276 sub. 702 (negozio, 55 mq), la particella 276 sub. 704 (appartamento, 3,5 vani), la particella 276 sub. 705 (magazzino, 61 mq) e le particelle 279 sub. 702 e 280 sub. 701 (laboratorio, 250 mq); in Via Nazario Sauro 7 (Foglio 11), la particella 132 sub. 701 (locale C/2, 1 mq), la particella 223 (magazzino, 49 mq), la particella 230 (magazzino, 54 mq), la particella 238 sub. 705 (abitazione, 2 vani), la particella 238 sub. 706 (abitazione, 2 vani) e la particella 238 sub. 707 (abitazione, 1,5 vani).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/06/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4238 di repertorio, iscritta il 05/11/2013 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 17490 Registro Generale 99104, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 155.258,05.

Importo capitale: € 129.401,96.

Con annotazione n. 19968 del 5 ottobre 2016 (tipo 0824 – Surrogazione), a rogito del Notaio Testa Antonio di Monza (rep. 204282/8930 del 28 settembre 2016), il credito vantato nei confronti della debitrice — pari a € 136.966,87 per sorte capitale, garantito dall'ipoteca in oggetto — veniva ceduto pro soluto per il corrispettivo di € 120.000,00, con contestuale surrogazione del cessionario nell'ipoteca ai sensi dell'art. 1263 c.c. Con successiva annotazione n. 24179 del 23 novembre 2020 (tipo 0819 – Restrizione di beni), presentata in forza del decreto di trasferimento del Tribunale di Monza n. 2351/2019 del 14 ottobre 2019 e del provvedimento del Tribunale di Milano n. 13827/2019 VG del 3 dicembre 2019, venivano liberati dall'ipoteca i soli immobili trasferiti coattivamente nell'ambito della procedura esecutiva, ovvero la particella 276 sub. 703 abbinata alla particella 279 sub. 703 (appartamento di 7,5 vani) e la particella 277 sub. 701 abbinata alla particella 279 sub. 701 (ufficio di 3,5 vani), per un valore complessivo dichiarato di € 111.000,00. L'iscrizione originaria gravava dunque anche su tali unità, successivamente liberate con la restrizione. Per effetto della restrizione, il vincolo ipotecario permane esclusivamente sui seguenti quattro beni siti in Via Nazario Sauro 7 (Foglio 11): la particella 132 sub. 701 (locale C/2, 1 mq), la particella 238 sub. 705 (abitazione, 2 vani), la particella 238 sub. 706 (abitazione, 2 vani) e la particella 238 sub. 707 (abitazione, 1,5 vani).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/03/2013 a firma di TRIBUNALE ORDINARIO DI MONZA ai nn. 2047/13 di repertorio, iscritta il 30/03/2022 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 8059 Registro Generale 42684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 41.825,00.

Importo capitale: € 36.000,00 .

Il vincolo ipotecario grava sui seguenti undici beni di proprietà: in Via Francesco Cusani 19/544 (Foglio 10), la particella 276 sub. 701 (negozio, 34 mq), la particella 276 sub. 702 (negozio, 55 mq), la particella 276 sub. 704 (appartamento, 3,5 vani), la particella 276 sub. 705 (magazzino, 61 mq) e le particelle 279 sub. 702 e 280 sub. 701 (laboratorio, 250 mq); in Via Nazario Sauro 7 (Foglio 11), la particella 132 sub. 701 (locale C/2, 1 mq), la particella 223 (magazzino, 49 mq), la particella 230 (magazzino, 54 mq), la particella 238 sub. 705 (abitazione, 2 vani), la particella 238 sub. 706 (abitazione, 2 vani) e la particella 238 sub. 707 (abitazione, 1,5 vani). L'atto costitutivo dell'ipoteca risale al 20 marzo 2013, ma la trascrizione è avvenuta il 30 marzo 2022. Non risultano restrizioni.

ipoteca **concorsuale amministrativa iscritta ai sensi dell'art. 1, comma 784 e ss., L. 160/2019**, stipulata il 17/06/2025 a firma di SAN MARCO SPA ai nn. 40988/2024 di repertorio, iscritta il 01/07/2025 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 19833 Registro Generale 94115, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 106.047,66.

Importo capitale: € 53.023,83.

Ipoteca di natura concorsuale/amministrativa per entrate di enti locali (presumibilmente IMU/TASI /TARI). San Marco S.p.A. agisce quale concessionario della riscossione. Non risultano restrizioni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2025 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 267/2025 di repertorio, trascritta il 17/02/2026 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 13532 Registro Generale 19541, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Si segnala una discrepanza relativa ai numeri civici che necessita un allineamento in occasione delle future volture catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

I beni immobili attualmente in carico alla debitrice * DATO OSCURATO ***** *** DATO OSCURATO *** , siti nel Comune di Carate Brianza, pervengono alla stessa per effetto di un originario atto di acquisto e di due successive successioni *mortis causa*, come di seguito ricostruito.

Con atto di compravendita trascritto in data **27 gennaio 1979** (Conservatoria di Milano 2, Reg. Particolare n. 6706/1979, Reg. Generale n. 7605), *** DATO OSCURATO *** acquistava la quota di **un terzo (1/3)** dell'intero complesso immobiliare sito in Carate Brianza, Via Francesco Cusani n. 63 (già n. 19), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carate Brianza al **Foglio 10**, nelle particelle 276 sub. 1-2-3-4-5-6-7, 277 sub. 2, 279 sub. 1-2-3-5-6, 280 sub. 1-2 — la data di decorrenza catastale di tale carico risulta fissata al 28 dicembre 1978.

A seguito del decesso del primo coerede in data **12 luglio 2007**, con successione testamentaria, la quota di proprietà di *** DATO OSCURATO *** si incrementava fino alla **metà (1/2)** dell'intero immobile; tale vicenda successoria veniva dapprima attestata con

certificato di denunciata successione presentato il 5 marzo 2009 (RP 14745/2009 – RG 24921) e successivamente formalizzata con atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Michele Oggioni in data 7 giugno 2011 (rep. 1823/1160), trascritto il 10 giugno 2011 (RP 37597/2011 – RG 65316).

Con il successivo decesso del secondo coerede in data **24 febbraio 2010**, anch'esso per successione testamentaria, *** DATO OSCURATO *** diveniva **unica proprietaria (quota 1/1)** dell'intero complesso di Via Francesco Cusani, oltre che del fabbricato sito in Via Nazario Sauro n. 7 (Foglio 11), censito nelle particelle 223 e 238 sub. 2, pure acquisite per effetto della medesima successione; tale vicenda risulta formalizzata con accettazione tacita di eredità rogata dal Notaio Michele Oggioni il 7 giugno 2011 (RP 37599/2011 – RG 65318) e con successivo certificato di denunciata successione presentato il 16 agosto 2011 (RP 62922/2011 – RG 103369). Ulteriori trascrizioni integrative relative alle medesime vicende successorie venivano effettuate in data 17 maggio 2018 (RP 41967 e 41968/2018) per consolidare il titolo sulle singole unità.

A seguito di variazioni catastali intervenute il **22 febbraio 2011** (Foglio 11) e il **30 giugno 2011** (Foglio 10), i subalterni originari venivano soppressi e sostituiti dalle unità immobiliari attualmente censite. Dalla procedura esecutiva immobiliare n. 2351/2019 del Tribunale di Monza, con decreto di trasferimento del **14 ottobre 2019**, fuoriuscivano dal patrimonio della debitrice le unità Fg. 10, mapp. 276 sub. 703 e 279 sub. 703 (appartamento di 7,5 vani) e mapp. 277 sub. 701 e 279 sub. 701 (ufficio di 3,5 vani), trasferite coattivamente a *** DATO OSCURATO *** per un valore dichiarato di € 111.000,00. Le ipoteche iscritte su tali unità venivano contestualmente ristrette con annotazioni del 23 novembre 2020.

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale (sentenza Tribunale di Monza n. 267/2025 del **19 novembre 2025**, trascritta il 17 febbraio 2026, RP 13532/2026), il patrimonio immobiliare residuo della debitrice risulta composto da **undici unità** site in Carate Brianza: al Foglio 10 i subalterni 276/701 (negozio 34 mq, Via Cusani 544), 276/702 (negozio 55 mq), 279/702 e 280/701 (laboratorio 250 mq), 276/704 (appartamento 3,5 vani) e 276/705 (magazzino 61 mq), tutti siti in Via Francesco Cusani n. 19; al Foglio 11 i subalterni 230 (magazzino 54 mq), 132/701 (locale 1 mq), 223 (magazzino 49 mq), 238/705 e 238/706 (abitazioni 2 vani ciascuna) e 238/707 (abitazione 1,5 vani), tutti siti in Via Nazario Sauro n. 7.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In data 30 aprile 1986 *** DATO OSCURATO *** presentò istanza di condono edilizio n. 4878/85 ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (c.d. "primo condono"), riferita a due opere abusive distinte: la realizzazione dell'ufficio in Via Cusani (mappale 276, Foglio 10), corrispondente agli spazi commerciali e alla porzione laboratorio del complesso, e la realizzazione dell'autorimessa in Via N. Sauro (area mappali 279/280), ovvero i locali autorimessa/officina. Le concessioni in sanatoria furono successivamente perfezionate con il richiamo all'art. 39 della L. 724/1994; il versamento dell'oblazione risulta di € 902,15 per l'ufficio in Via Cusani e di € 824,03 per l'autorimessa. Gli elaborati grafici allegati alla pratica (PRA427-C/1985) mostrano, al piano terra e al primo piano, la configurazione planimetrica di "Corpo B", "Corpo C", cortile carraio e passo, confermando la sostanziale struttura dell'intero complesso come già realizzata all'epoca del condono.

Successivamente, in data 12 novembre 1986, *** DATO OSCURATO *** presentò richiesta di concessione edilizia n. 208/1986 ai sensi della L. 10/1977 per lavori di sistemazioni esterne: rifacimento degli ingressi al piano terra prospicienti Via Cusani 71-73-75 (vetrine e portone), con contorni in serizzo martellinato, serramenti in alluminio anodizzato bronzo e portone in legno, oltre all'indicazione della sede per insegna pubblicitaria. La Commissione Edilizia esprime parere favorevole nella seduta del 3 febbraio 1987, a seguito di richieste di integrazione (deposito tavole aggiornate il 28 gennaio 1987), e l'autorizzazione edilizia n. 1832/87 — assimilata a manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 31 lett. b) della L. 457/1978 — fu rilasciata in data 6 febbraio 1987 (pratica PRA208/1986).

Nell'ambito del c.d. "secondo condono edilizio" ex D.L. 23 dicembre 1994 n. 724, *** DATO OSCURATO *** presentò istanza di sanatoria n. 102/94 (PRA102-C/1994) per la ricostruzione di una tettoia crollata a causa di eventi nevosi nel 1985, ubicata ai mappali 277-280 del Foglio 10, opera non oggetto di precedente domanda di condono nel 1985. La dichiarazione sostitutiva di atto notorio fu sottoscritta il 10 settembre 1997 e la concessione edilizia in sanatoria fu rilasciata dal Responsabile di Settore con provvedimento firmato in data 24 settembre 1997.

In data 9 ottobre 1996 (prot. n. 25334), *** DATO OSCURATO *** presentarono congiuntamente, in qualità di comproprietari, Comunicazione di Inizio Attività ai sensi dell'art. 9 del D.L. n. 495/1996 (PRA198/1996) per lavori di modifiche interne all'immobile di Via Cusani, Foglio 10. Le planimetrie allegate mostrano al piano terra due negozi (circa mq 52,86 e mq 28,26, con relativo retro) e, ai piani superiori, l'unità residenziale articolata in soggiorno, cucina, camere da letto e servizi.

Da ultimo, in data 29 febbraio 2012 (prot. n. 5654), *** DATO OSCURATO *** presentò comunicazione di inizio attività di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. 380/2001 (PE 31/2012), per la formazione di un nuovo bagno e modifiche interne all'unità Foglio 10, mappale 276 sub. 701. L'intervento, non incidente sulle strutture portanti né incrementativo dei parametri urbanistici, fu eseguito da soggetto terzo rispetto ai proprietari *** DATO OSCURATO *** , presumibilmente quale conduttore del negozio sub. 701.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Norme Elaborato modificato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri degli enti al nuovo Documento di Piano e variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi approvato con DCC n. 72 del 22/12/2022, l'immobile ricade in zona CC - Città da completare (artt. 23 e 24 Nta del PR). Norme tecniche di attuazione ed indici:

23. CC - Città da Completare: Comparto Territoriale 1

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione senza rispetto della sagoma, di ampliamento e di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri o

pari all'esistente se quest'ultimo risulti superiore.

- IF diffuso: 0,3 mq/mq (esclusa la demolizione e ricostruzione)
- Altezza fronte: m 10,50
- IC = massima 35% della SF
- IPF = minima 30% della SF
- Distanze: quelle previste dall'art. 8 delle presenti Norme
- Destinazioni d'uso: quelle previste dall'art. 9.5 delle presenti Norme.

24. CC - Città da Completare: Comparto Territoriale 2

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione senza rispetto della sagoma, di ampliamento e di nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti parametri o pari all'esistente se quest'ultimo risulti superiore.

- IF diffuso: 0,2 mq/mq (esclusa la demolizione e ricostruzione)
- Altezza fronte: m 10,50
- IC = massima 35% della SF
- IPF = minima 30% della SF
- Distanze: quelle previste dall'art. 8 delle presenti Norme
- Destinazioni d'uso: quelle previste dall'art. 9.5 delle presenti Norme.

9.5. Tabella di disciplina le destinazioni d'uso

Il prospetto tabellare di seguito riportato disciplina le destinazioni d'uso consentite/non consentite per ciascun ambito in cui è suddiviso il territorio comunale, identificando:

- a.) la destinazione principale o specifica, riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare (qualificata con sigla P);
- b.) le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale, sulla base di quanto stabilito dall'art. 51, comma 1, della L.r. 12/2005 e s.m.i. (qualificata con sigla C);
- c.) le destinazioni per le quali sono previste specifiche limitazioni, al fine di configurare uno sviluppo sostenibile con il contesto di inserimento (qualificata con sigla L);
- d.) l'insediamento di attività insalubri di II classe o che possano creare molestia, sia acustica che odorigena, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione.

Nell'area CC1 e CC2 sono ammesse come principali (P) le destinazioni: GF1 – Residenza

Nell'area CC1 sono ammesse come compatibili (C) le destinazioni: Gf 2.2.1/R - Attività artigianale di servizio complementare alla residenza, Gf 3.1. - Unità immobiliari aventi $SL \leq 250$ mq, Gf 3.2. - Medie attività: unità immobiliari aventi $SL > 251$ mq e ≤ 500 mq, Gf 3.4. - Attività turistico – ricettive, Gf 5.1 - Esercizi commerciali di vicinato (VIC) ($SV \leq 250$ mq) e GF8 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Nell'area CC1 sono ammesse con limitazioni: Gf 6.1 - Impianti sportivi e Gf 6.2 - Attività ludico-ricreative

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARATE BRIANZA VIA CUSANI 71-73-75

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MISTA

DI CUI AL PUNTO A

porzione di fabbricato a destinazione mista a CARATE BRIANZA via Cusani 71-73-75, della superficie commerciale di **653,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una porzione di fabbricato a destinazione mista composta, nella parte prospiciente Via Cusani, da due negozi identificati al mappale 276 sub. 701 e sub. 702 e dal piano sovrastante a uso residenziale (mappale 276 sub. 704). Completa questa porzione di immobile il sottotetto identificato al mappale 276 sub. 705.

Attraverso l'androne comune si accede al cortile interno, ove è presente un ampio immobile a destinazione laboratorio che si sviluppa principalmente al piano terreno, con parti anche al piano primo e secondo, in origine destinato a officina auto, tettoie e depositi.

Il cortile è comune con altre unità del mappale 279 di proprietà di terzi, ancorché in origine l'intero complesso fosse di un'unica proprietà, a formare un unico fabbricato indipendente.

Lo stato di manutenzione del laboratorio e del negozio sub. 702 è quello originale. Il negozio sub. 701 e le unità sub. 704 e sub. 705 sono stati oggetto di interventi più recenti, tuttavia si trovano allo stato rustico.

Si segnala che l'accesso al laboratorio è possibile esclusivamente attraverso la proprietà di terzi, e precisamente il mappale 279 sub. 701.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 276 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 546,10 Euro
Coerenze: da nord in senso orario: via Cusani, mappale 283, mappale 278, scala comune e androne carraio
- foglio 10 particella 276 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 55 mq, rendita 883,40 Euro
Coerenze: da nord in senso orario: andito carraio, cortile comune, proprietà di terzi al mappale 279 sub.701, mappale 270 e via Cusani
Si segnala che l'accesso all'unità è possibile esclusivamente dalla proprietà di terzi e precisamente il mappale 279 sub.701
- foglio 10 particella 279 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 250 mq, rendita 464,81 Euro
Coerenze: da nord in senso orario: mappali di terzi 283, 277, 281, 282, 270 e proprietà di terzi

al mappale 279

graffato con il mappale 280 sub.701

- foglio 10 particella 276 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 283, cortile comune al mappale 278, mappale 270 e via Cusani

- foglio 10 particella 276 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 63,01 Euro

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 283, cortile comune al mappale 278, mappale 270 e via Cusani

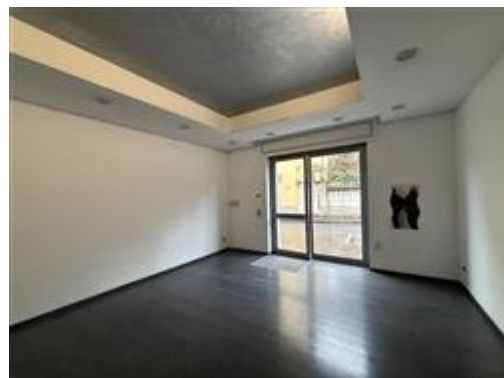


foto - 10-276-701_negozio p.T



foto - 10-276-701_negozio p.T



foto - 10-276-702_negozio p.T



foto - 10-276-702_negozio p.T

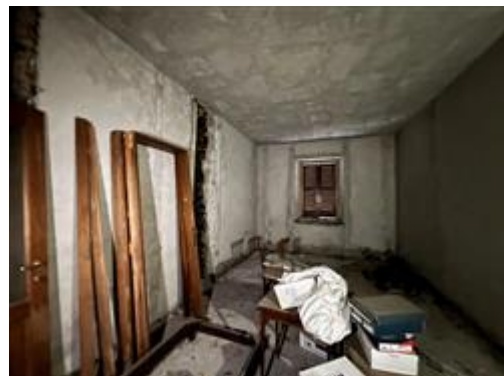


foto - 10-276-704_appartamento p.2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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:



foto - 10-276-704_appartamento p.2



foto - 10-276-705_sottotetto spp p.3



foto - 10-279-702_laboratorio p.T-1-2



foto - 10-279-702_laboratorio p.T-1-2



foto - 10-279-702_laboratorio p.T-1-2



foto - 10-279-702_laboratorio p.T-1-2

CONSISTENZA:

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

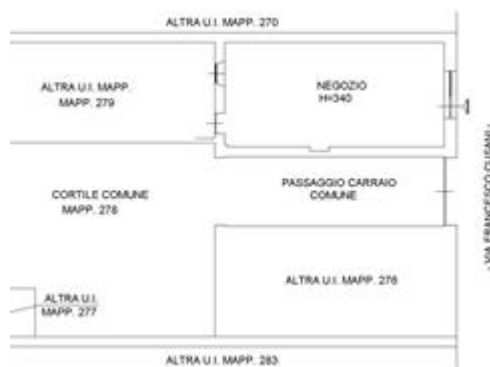
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio p.T - 10-276-701	44,00	x	100 %	=	44,00
negozio p.T - 10-276-702	68,00	x	100 %	=	68,00
appartamento p.2 -10-276-704	175,00	x	100 %	=	175,00
sottotetto p.3 (h.150/220) - 10-276-705	66,00	x	25 %	=	16,50
laboratorio p.T-1-2 - 10-279-702	350,00	x	100 %	=	350,00
Totale:	703,00				653,50

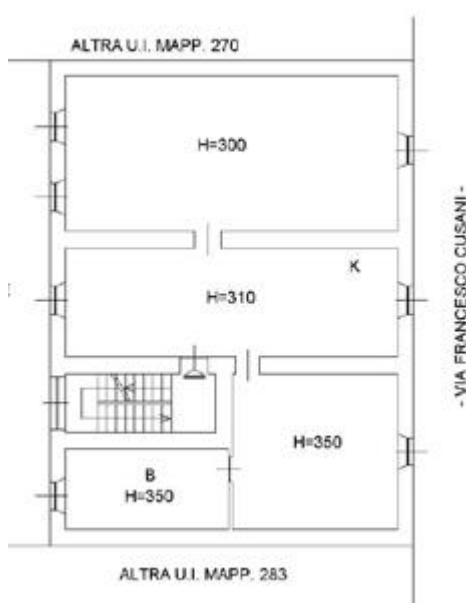


PIANO TERRA

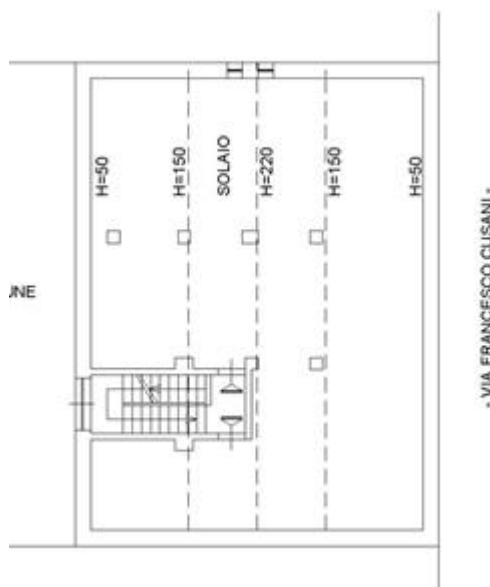
negozio p.T - 10-276-701



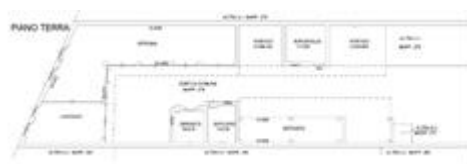
negozio p.T - 10-276-702



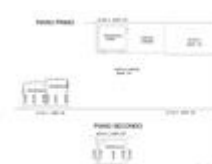
appartamento p.2 - 10-276-704



sottotetto p.3 - 10 -276-705



laboratorio p.T - 10-279-702



laboratorio p.1-2 - 10-279-702

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/05/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1742/2014

Descrizione: Appartamento, piano primo, mq 164, ingresso-disimpegno, cucina, ampio soggiorno, 2 camere, 2 bagni con disimpegni, terrazzo di 26 mq collegato a doppio ripostiglio in corpo staccato e vano cantina ..., 1

Indirizzo: Via Cusani 73 (già via Cusani 19) Carate Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie: 26

Prezzo: 111.000,00 pari a 584,21 Euro/mq

Valore Ctu: 195.247,00 pari a: 1.027,62 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 147.000,00 pari a: 773,68 Euro/mq

Distanza: 3.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/04/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 698/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 97,85 (occupato 30/06/2020), piano secondo, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno oltre servizi. Box doppio di mq. 29, piano interrato., 6

Indirizzo: Via Sant'Ambrogio, 49 Carate Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 918,37 Euro/mq

Valore Ctu: 120.000,00 pari a: 1.224,49 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 120.000,00 pari a: 1.224,49 Euro/mq

Distanza: 96.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/04/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 698/2016

Descrizione: appartamento della superficie commerciale, di 52,60 mq (occupato sino al 14/11/2019) posto al piano secondo sottotetto, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno oltre servizi., 1

Indirizzo: Via Fiume , 34 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.500,00 pari a 1.235,85 Euro/mq

Valore Ctu: 81.750,00 pari a: 1.542,45 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.000,00 pari a: 1.547,17 Euro/mq

Distanza: 96.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/10/2023

Fonte di informazione: Registro generale 136409 Registro Particolare 95348

Descrizione: negozio avente accesso dalla suddetta via, costituito da un locale, oltre a retro e ripostiglio; - laboratorio adiacente al negozio, avente accesso dal cortile comune, con annesso piccolo servizio igienico esterno

Indirizzo: Via Francesco Cusani ai civici 63 e 65

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie: 30

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.360,54 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: Registro generale 134682 Registro Particolare 91400

Descrizione: negozio composto da due vani e servizi, con annesso box ad uso autorimessa privata entrambi al piano terreno

Indirizzo: via Sant'Ambrogio n. 20

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.296,30 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/11/2021

Fonte di informazione: Registro generale 164957 Registro Particolare 112355

Descrizione: appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annesso solaio sovrastante al piano terzo sottotetto;

Indirizzo: via Francesco Cusani n. 89

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 764,71 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/03/2022

Fonte di informazione: Registro generale 43444 Registro Particolare 29326

Descrizione: appartamento a piano primo di tre locali oltre servizi ed annesso un vano deposito a piano terreno con accesso da cortile comune

Indirizzo: via Francesco Cusani n. 59

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.009,43 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(22/04/2026)

Offerta: Dall'analisi del mercato delle nuove costruzioni a Carate Brianza, con superficie massima di 150 m², sono stati rilevati 16 annunci attivi su Immobiliare.it, riferiti a immobili situati prevalentemente nella zona Centro del comune. Il mercato è composto da due cantieri ancora in commercializzazione e quattordici unità singole già definite nel taglio e nel prezzo. I cantieri in corso sono quello di MM Case in Via Mentana, che propone attici e appartamenti di classe A4 con prezzi a partire da 280.000 € (superfici da 86 m², da 2 a 5 locali, 25 tipologie disponibili), e il progetto Menotti Living di Charme Living in Via Ciro Menotti, che include ville bifamiliari e appartamenti con prezzi da 305.000 € (superfici da 100 m², 3-4 locali). Tra gli appartamenti singoli, il prezzo medio richiesto è di circa 326.000 €, con un minimo di 263.500 € per un bilocale di 86 m² in Via Milano (Mirabella Case) e un massimo di 425.000 € per un attico di 145 m² in Via Carlo Cattaneo (Farinella Immobiliare). Il prezzo medio al metro quadro si attesta intorno a 3.060 €/m², con una forbice compresa tra circa 2.900 e 3.200 €/m². Per tipologia, l'offerta è dominata dai trilocali (10 unità su 14), con superfici tra 94 e 138 m² e prezzi tra 282.000 e 420.550 €. Si registrano inoltre un bilocale (86 m², 263.500 €), un attico (145 m², 425.000 €) e un quadrilocale (143 m², 447.000 €). Le agenzie più attive sul segmento sono At Home Immobiliare (6 unità in Via Filippo Neri) e Mirabella Case (4 unità in Via Milano). Applicando uno sconto di trattativa del 10%, il prezzo medio scontato a circa € 2.731 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione della destinazione d'uso dell'area in cui ricade il bene oggetto di stima si ritiene opportuno immaginare un recupero edilizio ai fini abitativi di tutti gli spazi ad eccezione delle unità commerciali che rimarranno tali.

Sono stati analizzati i comparativi (asking price) degli immobili residenziali di nuova costruzione posti nel centro di Carate Brianza il cui valore medio è di circa 2.700 €/mq, considerato il contesto si ritiene opportuno immaginare che il valore al termine dei lavori di risanamento sia pari a 2.500 €/mq leggermente inferiore al valore medio in considerazione del contesto di corte e considerato che all'interno della corte è presente un'altra unità non di oggetto di valutazione.

**** si precisa che i calcoli di seguito specificati rappresentano un procedimento di valutazione non la reale potenzialità edificatoria dei beni ****

Ricavi potenziali complessivi di 1.600.500,00 € suddivisi in:

- unità residenziali per un totale di 541 mq venduti a 2.500 €/mq
- posti auto n.8 per un valore a corpo di 10.000 €/cad
- unità commerciali (di cui una da rendere indipendente): 112 mq x 1.500 €/mq

***** DATO OSCURATO ***** Costi necessari per la realizzazione delle unità residenziali in luogo del laboratorio, completamento del primo piano e del sottotetto lato strada e realizzazione di posti auto, sistemazione negozi e creazione di ingresso indipendente per il sub. 702. (importo medio unitario dei lavori stimato in 1.500 €/mq in considerazione della complessità delle opere nel contesto cortilizio):

- Costi di costruzione -811.500
- Progettazione -41.000
- Direzione lavori -65.000
- Oneri di urbanizzazione + standard -49.000
- Contributo costo di costruzione -82.000
- Demolizioni e bonifiche -25.000
- Monetizzazioni -17.000
- Imprevisti -41.000

TOTALE COSTI -1.131.500

Non si ritiene opportuno considerare l'utile di impresa immaginando il recupero da parte di un soggetto per interesse personale.

Valore attuale = Ricavi - Costi = 469.000 € pari a circa 717 €/mq allo stato attuale.

Come verifica se venissero applicati alle superfici attuali i valori di negozi, abitazioni e laboratori nello stato di fatto in cui si trovano otterremmo un valore complessivo di 466.000 € (in questo caso i valori considerati sono stati di 1.450 €/mq per il negozio sub.701, 1.000 €/mq per il sub. 702, 1.200 €/mq per il sub. 704, 300 €/mq per il 702 e per il 705).

Il valore attribuito è in linea con i prezzi di vendite di negozi e appartamenti venduti nelle immediate vicinanze del subject (vedasi tabella comparativi).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	653,50	x	717,69	=	469.010,42
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 469.010,42
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 469.010,42
---	----------------------

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Carate Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Carate Brianza, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsinoimmobiliare, ed inoltre: Agenzia delle Entrate, portale delle vendite pubbliche

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	porzione di fabbricato a destinazione mista	653,50	0,00	469.010,42	469.010,42
				469.010,42 €	469.010,42 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 469.010,42**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 469.010,42**