



TRIBUNALE ORDINARIO di BERGAMO

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO 1/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Magrì

CUSTODE:

Dott. RIZZO GIUSEPPE ANTONIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Laura Annita Pozzi

CF: PZZ LNN 77E52 B729X

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

telefono: 3494414695

e-mail:

arch.laurapozzi@gmail.com

PEC:

lauraannita.pozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BERGAMO –

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. RG. 1/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento con cantina, sito a VIMERCATE, via F.V. Pellizzari, civ. 40, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento

Unità così composta:

ingresso/disimpegno, soggiorno e cucina con accesso su balcone, bagno, 2 camere doppie.

Superficie lorda complessiva*: esclusi gli accessori (cantina): ca mq **110,0**** (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- appartamento: ca mq 100**
- balcone: ca mq 10**

Superficie commerciale (inclusa cantina): mq **105,0****

NOTE:

**: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... 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 2° senza ascensore; ha un'altezza interna di ca 3 m.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito tra il 1961 e 1963.

Identificazione catastale:

- foglio **38**, particella **125**, sub. **8** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 681,72 Euro,

Indirizzo catastale: VIALE IGINIO ROTA n. 6*, piano: S1 - 2

**NOTA: L'accesso alla scala che serve l'appartamento avviene, in realtà, da via Pellizzari, civ. 40.*

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'appartamento: Nord: prospetto su mapp. 126 proprietà di terzi; Est: prospetto su via Pellizzari; Sud: appartamento proprietà di terzi, enti comuni, altro appartamento di proprietà di terzi; Ovest: prospetto su cortile comune di cui al mapp. 136. Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1

Cantina, composta da unico vano. Altezza interna ca 2,50** m.

- Superficie netta: ca 8** mq.
- Superficie commerciale: 2** mq.

Descrizione sommaria:

- pareti: in laterizio, intonacato al rustico;
- porta: anta a battente in legno con chiusura a chiavistello;
- pavimento: battuto di cemento;
- solaio: in laterocemento, intonacato al rustico;

Si segnala la presenza di un serramento interno all'unità.

Condizioni generali: sufficienti, adeguate all'uso.

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

NOTE:

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.985,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.000,00
Data di conclusione della relazione:	20/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (12/02/2026), l'immobile risultava libero.

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:

Ipoteca legale attiva, derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Repertorio 4308/6813 del 30/08/2013, iscritta il 17/09/2013 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 84629/14887, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

- Importo capitale: € 27.321,32
- Importo ipoteca: € 54.642,64

Annotazione n. 2218 del 27/01/2023 (RESTRIZIONE DI ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE).

La formalità riferisce alla quota di 1/4 di piena proprietà dei beni siti in Vimercate, viale Iginio Rota, civ. 6, identificati al NCEU come segue:

- appartamento con cantina: fg **38**, mapp. **125**. sub **8**.

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Repertorio 14044/6819 del 11/04/2019, iscritta il 15/04/2019 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 47931/8489, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** ,

- Importo capitale: € 36.771,18
- Importo ipoteca: € 73.542,36

Annotazione n. 2218 del 27/01/2023 (RESTRIZIONE DI ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE).

La formalità riferisce alla quota di 1/4 di piena proprietà dei beni siti in Vimercate, viale Iginio Rota, civ. 6, identificati al NCEU come segue:

- appartamento con cantina: fg **38**, mapp. **125**. sub **8**.

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

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:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.093,48
Millesimi condominiali:	21,1060
Ulteriori avvertenze:	
<u>SITUAZIONE AGGIORNATA AL:</u> 19/04/2026	
<u>PERIODO GESTIONE ORDINARIA:</u> DAL 21/09/25 AL 20/09/26	

Spese ordinarie gestione:

- gestione ordinaria appartamento + cantina (prev. 2024/2025): € **1.474,06 (ESCLUSO CONGUAGLIO)**

Spese insolute gestione corrente e gestioni precedenti:

- gestione ordinaria 2025/26 (1^ e 2^rata): € 589,54
- gestione ordinaria 2024/25: € 1.474,06
- conguaglio gestione ordinaria 2023/24 (1^ e 2^rata): € 562,49
- gestione straordinaria sistemazione impianto fognario (2025) = € 240,29 (scadenza 10/12/2025)
- gestione straordinaria sostituzione Centrale Termica (2025) = € 2.647,43 (scadenza 31/05/2025)
- gestione straordinaria sostituzione ripartitori di calore (2024) = € 293,69 (scadenza 15/10/2024)
- gestione straordinaria asfaltatura porzione area accesso cortile (2024) = € 285,98 (scadenza 30/04/2024)

Spese di prossima scadenza:

NON SONO STATI COMUNICATI GLI IMPORTI DELLE RATE DI PROSSIMA SCADENZA DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

- Conguaglio gestione ordinaria 2024/25 e 3^ rata gestione ordinaria 2025/26: **scadenza 31/08/2026 -**
- 4^ rata ordinaria (gestione 2025/26): **scadenza 30/09/2026**
- 5^ rata ordinaria (gestione 2025/26): **scadenza 15/11/2026**

LAVORI ESEGUITI di RECENTE:

- rifacimento centrale termica e sostituzione ripartitori di calore, sistemazione impianto fognario e asfaltatura area accesso cortile comune.

LAVORI DELIBERATI o IN CORSO DI APPROVAZIONE:

- nessuna informazione fornita, al riguardo, dall'amministratore di condominio.

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.

MILLESIMI

- Millesimi appartamento + cantina: 21,106/1000,00

CLASSE ENERGETICA dell'UNITà : E

*Si precisa che vengono di seguito unicamente riportati i contenuti del Certificato Energetico risultante dal CATASTO ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA e visionabile dal sito "http://www.cened.it." sezione "CATASTO ENERGETICO CEER - VISURA APE".

La classe energetica è stata assegnata dal Soggetto Certificatore e non dalla scrivente CTU. Non sono state condotte verifiche sulla veridicità dei contenuti del certificato né se siano intervenute, successivamente alla predisposizione dello stesso, cause di decadenza; ciò in virtù del fatto che

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 ***

proprietario

- per la quota di 3/4 di piena proprietà, dal 28/12/2023, in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO *** . (Denuncia di successione presentata con servizio telematico il 18/03/2024 presso l'AdE di MONZA TP7 al n. 126711 vol. 88888 di repertorio, trascritta il 12/04/2024 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 47594/34303).
- per la quota di 1/4 di piena proprietà, dal 13/11/1998, in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO *** . (Denuncia di successione registrata a Vimercate il 12/07/2000 al n. 83 vol. 168 di repertorio, (successiva denuncia di successione modificativa registrata a Vimercate il 31/07/2000 al n. 33 vol. 169 di repertorio), trascritta il 09/07/2001 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 73600/47301).

NOTA IMPORTANTE: NON risultano ancora trascritte le accettazioni di eredità.

I titoli sono riferiti ai beni siti in Vimercate, viale Iginio Rota, civ. 6, identificati al NCEU come segue:

- appartamento con cantina: fg 38, mapp. 125. sub 8.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

proprietari (da ante ventennio fino al 13/11/1998), per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita del 12/05/1970, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 3 il 02/07/1970 ai nn. 41654/31459.

Il titolo è riferito ai beni siti in Vimercate, viale Iginio Rota ang via Pellizzari denunciati al NCEU come segue:

- appartamento con cantina: scheda serie L n. 0608388 registrata all'UTE in data 04/05/1968 al n. 1338.

Si evidenzia che l'atto riporta erroneamente il n. della scheda L-~~0608388~~ anzichè correttamente **L-068388**.

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

proprietari (dal 13/11/1998 fino al 28/12/2023), per la quota, rispettivamente, di 1/4 e di 3/4 di piena proprietà, in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO *** . (Denuncia di successione registrata a Vimercate il 12/07/2000 al n. 83 vol. 168 di repertorio, (successiva denuncia di successione modificativa registrata a Vimercate il 31/07/2000 al n. 33 vol. 169 di repertorio),

trascritta il 09/07/2001 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 73600/47301).
Il titolo è riferito ai beni siti in Vimercate, viale Iginio Rota, civ. 6, identificati al NCEU come segue:

- appartamento con cantina: fg 38, mapp. 125. sub 8.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di costruzione ed opere edilizie, per lavori di costruzione di tre edifici ad uso abitazione civile e negozi.

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO ***

Prima domanda presentata in data 10/10/1961 sostituita da domanda presentata in data 08/03/1962.

Nulla Osta n. 8/1962, rilasciato il 26/03/1962.

Richiesta permesso di abitabilità (relativa all'edificio "C" nel quale si colloca il bene oggetto di accertamento) presentata in data 27/05/1963.

Denuncia opere in C.A. n. 7004 del 30/04/1962 protocollata al comune di Vimercate in data 02/05/1962 al n. 5889.

Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 01/07/1963.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio:

- variante generale 2020 (superata) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.38 del 22/07/2020; divenuto efficace per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n.5 del 03/02/2021;
- variante parziale 2024 (**vigente**) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 25/03/2024; divenuto efficace per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n.27 del 03/07/2024;
- **è attualmente in corso il procedimento di variante generale al PGT**

Al momento delle indagini peritali l'immobile ricade in zona: **Tessuti prevalentemente residenziali media/alta densità**

Norme tecniche di attuazione ed indici:

La zona "**Tessuti prevalentemente residenziali media/alta densità**" è regolamentata dall'art. 21 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. 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 pignoramento e NON sull'intero fabbricato.**

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dalle indagini condotte, dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

RELATIVAMENTE ALL'APPARTAMENTO:

- le aperture di facciata realizzate sul prospetto nord (in corrispondenza del bagno) risultavano solo nella planimetria catastale di impianto e non nella pianta tipo autorizzata. Si evidenzia che detto prospetto non ha la distanza di 10 m dal prospetto dell'edificio antistante ma la costruzione è antecedente al DM 1444/68 che regolamentava tale distanza minima tra fabbricati;
- anche le aperture di facciata dei prospetti Est e Ovest sono difformi per posizione e/o dimensione;
- l'appartamento ha SLP (superficie lorda pavimento) superiore a quella autorizzata; l'incremento è, comunque, **contenuto entro la tolleranza ammessa** dall'art 34 ter DPR 380/2001 per appartamenti di s.u. (superficie utile) compresa tra 60 e 100 mq, ovvero entro la tolleranza **del 5%**;
- vi sono difformità nella divisione interna dell'alloggio sia rispetto alla pianta tipo autorizzata, sia rispetto alla planimetria catastale d'impianto (risalente al 1964).

RELATIVAMENTE ALLA CANTINA:

- vi sono **difformità nelle dimensioni planimetriche della cantina** rispetto a quelle dichiarate (rilevate ca 1,90 m x 4,25 m; autorizzate 2,00m x 3,90 m). L'altezza è, invece, conforme.

RIEPILOGO DIFFORMITÀ E MODALITÀ DI REGOLARIZZAZIONE

Appartamento e cantina risultano **non conformi, ma regolarizzabili sotto il profilo urbanistico-edilizio**, mediante presentazione di SCIA in sanatoria (ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001).

STIMA COSTI di REGOLARIZZAZIONE

Si stima che i costi tecnici per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità su descritte POSSANO QUANTIFICARSI IN CA € **3.500,00**, OLTRE ONERI ACCESSORI.

La SCIA in sanatoria ex art. 37 prevede una **sanzione** da € 516 a € 5.164 **determinata dal responsabile del procedimento all'esito dell'esame istruttorio** ed in funzione della tipologia ed entità delle difformità denunciate. Per la regolarizzazione di difformità interne e di facciata come sopra descritte, al momento delle indagini viene generalmente applicata una sanzione di **ca € 1.000,00**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale NON rispecchia né l'attuale stato di fatto rilevato in loco, né il progetto autorizzato.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

L'appartamento risulta NON conforme, ma regolarizzabile dal punto di vista catastale.

TEMPI necessari per la regolarizzazione catastale: brevi.

MODALITÀ DI REGOLARIZZAZIONE: La regolarizzazione (mediante aggiornamento della planimetria con procedura DOCFA) deve essere effettuata previa regolarizzazione edilizia del bene.

COSTI INDICATIVI (al momento della stima):

Onorario professionale + diritti: € 500,00 OLTRE ONERI ACCESSORI.

NOTA: Il valore assegnato all'immobile tiene conto che questo va regolarizzato dal punto di vista catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state prodotte dal debitore dichiarazioni di conformità degli impianti; questi sono vetusti; vanno tutti verificati, adeguati alla vigente normativa od integralmente rifatti e certificati da personale qualificato.

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

BENI IN VIMERCATE VIA IGINIO ROTA 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con cantina, sito a VIMERCATE, via F.V. Pellizzari, civ. 40, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento

Unità così composta:

ingresso/disimpegno, soggiorno e cucina con accesso su balcone, bagno, 2 camere doppie.

Superficie lorda complessiva*: esclusi gli accessori (cantina): ca mq **110,0**** (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- appartamento: ca mq 100**
- balcone: ca mq 10**

Superficie commerciale (inclusa cantina): mq **105,0****

NOTE:

*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... 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 2° senza ascensore; ha un'altezza interna di ca 3 m.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito tra il 1961 e 1963.

Identificazione catastale:

- foglio **38**, particella **125**, sub. **8** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 681,72 Euro,

Indirizzo catastale: VIALE IGINIO ROTA n. 6*, piano: S1 - 2

**NOTA: L'accesso alla scala che serve l'appartamento avviene, in realtà, da via Pellizzari, civ. 40.*

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'appartamento: Nord: prospetto su mapp. 126 proprietà di terzi; Est: prospetto su via Pellizzari; Sud: appartamento proprietà di terzi, enti comuni, altro appartamento di proprietà di terzi; Ovest: prospetto su cortile comune di cui al mapp. 136. 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 10 Km), MILANO (distanza dal centro ca 26 Km).

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

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo	ottimo	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
supermercato	buono	
farmacie	buono	
ospedale	buono	
centro commerciale	ottimo	

COLLEGAMENTI

autostrada distante ca 7 km (A4 Autostrada Torino Trieste)	buono	
ferrovia distante ca 4,5 km (stazione ARCORE)	buono	
tangenziale distante ca 2 km (A51 Tangenziale Est Milano)	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità pignorata si colloca in un fabbricato costruito tra il 1962 e il 1963.

Sul retro del fabbricato si sviluppa un'area esterna, cortilizia, comune a più edifici.

Lo stato generale delle parti comuni appare mediocre.

L'appartamento oggetto di stima presenta ancora le componenti edilizie ed impiantistiche, nonché le finiture, risalenti all'epoca di costruzione. Necessita, pertanto di una manutenzione straordinaria generalizzata.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: muratura in laterizio, presumibilmente priva di isolamento. Finitura esterna: intonaco.

nella media 

infissi esterni: anta singola e doppia a battente. Telaio in legno, doppio vetro. Oscuramento: tapparelle in PVC.

mediocre 

porta di ingresso all'alloggio: anta singola, a battente, BLINDATA, con pannello di rivestimento in legno liscio.

al di sotto della media 

porte interne: a battente, in legno con inserti in vetro lavorato.

mediocre 

pavimentazione interna: piastrelle di ceramica. Condizioni: pavimenti risalenti all'epoca di costruzione; usura ordinaria rapportata alla vetustà.

mediocre 

rivestimento interno: in cucina (2 pareti) e in bagno: piastrelle risalenti all'epoca di costruzione.

mediocre 

Degli Impianti:

ascensore: ASSENTE



citofonico: audio. Impianto risalente all'epoca di costruzione. Impianto vetusto. Funzionante al momento del sopralluogo.



termico: centralizzato. Alimentazione: metano; diffusori: radiatori, alcuni in ghisa, alcuni in alluminio, con contabilizzatori e termovalvole.



elettrico: sottotraccia.



Impianto vetusto. NON è stata rintracciata, né esibita, dichiarazione di conformità o di rispondenza. Da sottoporre a verifica da parte di personale qualificato.

Impianto verosimilmente da riqualificare.

idrico: sottotraccia; produzione acs (acqua calda sanitaria) da boiler a gas installato in cucina.



Impianto vetusto. NON è stata rintracciata, né esibita, dichiarazione di conformità o di rispondenza. **Da sottoporre a verifica da parte di personale qualificato.**

gas: tubazione a vista dopo attraversamento a parete. Contatore sul balcone. Linea immessa direttamente in cucina con tubazione a vista che si sdoppia per servizio alimentare cottura e boiler per



produzione acs (acqua calda sanitaria).

Impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare da parte di personale qualificato.

CLASSE ENERGETICA:



[131,01 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10805000080223 registrata in data 14/10/2023

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
INGRESSO/DISIMPEGNO	16,40	x	100 %	=	16,40
SOGGIORNO	15,00	x	100 %	=	15,00
CUCINA	14,40	x	100 %	=	14,40
CAMERA DOPPIA (Nord-Ovest)	16,70	x	100 %	=	16,70
CAMERA DOPPIA (Ovest)	15,50	x	100 %	=	15,50
BAGNO	8,00	x	100 %	=	8,00
incidenza muri interni ed esterni	14,00	x	100 %	=	14,00
balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
cantina	9,00	x	25 %	=	2,25
ARROTONDAMENTO	-0,25	x	100 %	=	-0,25
SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale:	118,75				105,00

ACCESSORI:

Cantina, composta da unico vano. Altezza interna ca 2,50** m.

- Superficie netta: ca 8** mq.
- Superficie commerciale: 2** mq.

Descrizione sommaria:

- pareti: in laterizio, intonacato al rustico;
- porta: anta a battente in legno con chiusura a chiavistello;
- pavimento: battuto di cemento;
- solaio: in laterocemento, intonacato al rustico;

Si segnala la presenza di un serramento interno all'unità.

Condizioni generali: sufficienti, adeguate all'uso.

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

NOTE:

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/10/2025

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: 1° piano senza ascensore - ingresso/dis, soggiorno/cottura, 3 camere, bagno+ balcone e cantina- edificio del 1962- stato: finiture originarie, serramenti nuovi. Classe Energetica F (scorporato valore box 15000)

Indirizzo: VIMERCATE, Iginio Rota n. 6 (stesso edificio in cui si colloca il bene oggetto di stima)

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/04/2022

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: 3° piano senza ascensore - ingresso/dis, soggiorno, locale cottura, 3 camere, bagno+ balcone e cantina- edificio del 1964- stato presunto: da ristrutturare. Classe Energetica F

Indirizzo: VIMERCATE, Iginio Rota n. 6 (stesso edificio in cui si colloca il bene oggetto di stima - identica tipologia di alloggio)

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.000,00 pari a 701,92 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/07/2025

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: 2° piano senza ascensore - ingresso/dis, soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni+ balcone e cantina- edificio del 1962- stato presunto: da ristrutturare. Classe Energetica E

Indirizzo: VIMERCATE, A. Banfi, n. 6 (distanza dal subject ca 130 m)

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.223,40 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/06/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: 1° piano senza ascensore - ingresso/dis, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno+ 2 balconi e cantina- edificio del 1962- stato presunto: da ristrutturare. Classe Energetica G

Indirizzo: VIMERCATE, Iginio Rota n. 8 (stesso compendio in cui si colloca il bene oggetto di stima)

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 103.000,00 pari a 1.271,60 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - 1° SEM. 2025

Valore minimo: 1.111,00

Valore massimo: 1.666,00

Note: I valori iniziali estrapolati dall'osservatorio (min 1.600,00 €/mq; max 2400,00 €/mq) riferivano ad abitazioni civili, in stato conservativo normale, in centro A tali valori è stato applicato un primo abbattimento del 20% per riportarsi ad uno stato manutentivo scadente ed un secondo abbattimento del 20% per riferirli ad abitazioni economiche. Ciò in forza delle indicazioni fornite dall'AdE.

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di VIMERCATE- GENNAIO 2026

Valore minimo: 1.257,00

Valore massimo: 1.559,00

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

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

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.680,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad appartamenti 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 triennio), 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:

- esposizione
- potenzialità distributive dell'alloggio

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

- attuale distribuzione interna (obsolescenza funzionale)
- livello di piano in assenza di ascensore
- non piena corrispondenza dello stato rilevato in loco con la documentazione edilizia e catastale

Le indagini di mercato hanno permesso di individuare immobili simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, ed allo stesso compendio del subject, recentemente compravenduti o attualmente offerti.

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 in ASSENZA DEL SERVIZIO ASCENSORE:** la mancanza dell'impianto di risalita viene recepita come elemento disincentivante all'acquisto e comporta pertanto una compensazione con riduzione del valore di mercato. Con sistema di stima sui comparabili rintracciati, il peso di questa caratteristica marginale è stato individuato come segue:
 - P1° = 0 %;
 - P2° = - 4,5%;
- **ESPOSIZIONE:** è stato applicato il seguente punteggio di incremento per ogni lato esposto dell'unità:
 - NORD = 0 %
 - NORD/EST e NORD/OVEST = 1%
 - EST e OVEST = 2%
 - SUD/EST e SUD/OVEST = 3 %
 - 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 1	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	130.000,00	115.000,00	103.000,00

Consistenza	105,00	91,00	94,00	81,00
Data [mesi]	0	6,00	9,00	34,00
Prezzo unitario	-	1.428,57	1.223,40	1.271,60
STATO MANUTENTIVO	1,50	2,00	1,00	1,00
LIVELLO DI PIANO (senza ascensore)	0,00	1,00	0,00	1,00
ESPOSIZIONE	4,00	4,00	4,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.223,40	1.223,40	1.223,40
STATO MANUTENTIVO		20.000,00	20.000,00	20.000,00
LIVELLO DI PIANO (senza ascensore)	3 %	3.900,00	3.450,00	3.090,00
ESPOSIZIONE	1 %	1.300,00	1.150,00	1.030,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		130.000,00	115.000,00	103.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		17.127,66	13.457,45	29.361,70
STATO MANUTENTIVO		-10.000,00	10.000,00	10.000,00
LIVELLO DI PIANO (senza ascensore)		-3.900,00	0,00	-3.090,00
ESPOSIZIONE		0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto		133.227,66	138.457,45	139.271,70

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **136.985,60**

Divergenza: 4,34% < **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: 105,00 x 1.304,62 = **136.985,10**

Valore superficie accessori:	0,00	x	1.304,62	=	0,00
					136.985,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 136.985,10
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 136.985,10

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 relazione (nel caso di specie: alloggio e cantina), 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 VIMERCATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di VIMERCATE, 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	105,00	0,00	136.985,10	136.985,10
				136.985,10 €	136.985,10 €

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** (Gennaio 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.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere costi tecnici per regolarizzare il bene sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale (per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del cap. 8).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 132.985,10

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: € -14,90

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 133.000,00

data 20/04/2026

il tecnico incaricato
Arch. Laura Annita Pozzi