



TRIBUNALE CIVILE E PENALE MONZA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

34/2023

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CURATORE:

Dott. Francesco A. Falco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/01/2026

TECNICO INCARICATO:

STEFANO PISCOPO

CF: PSCSFN84R28F205P
con studio in MONZA (MB) VIA MONTE CERVINO, 16
telefono: 00393470011605
email: st.piscopo@gmail.com
PEC: stefano.piscopo@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE - MONZA – LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N°
34/23

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BESANA IN BRIANZA Via Vignareto 16, della superficie commerciale di **142,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà
Appartamento posto al piano primo senza ascensore condominiale e con cortile comune così dislocato: soggiorno, cucina, camera, balcone, altre due camere con balcone e bagno con annesso al piano terra box e cortile, al piano primo interrato vano cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 158 graffato 444 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Vignareto n. 16, piano: S1-T-1, intestato a
Coerenze: appartamento: altra U.I.U. in parte cortile comune e in parte vano scala comune, via Vignareto, altra U.I.U. Cortile: altra U.I.U. su quattro lati. Cantina: terrapieno su due lati, altra U.I.U. in parte vano scala comune e in parte ripostiglio comune.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 158 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: Via Vignareto n. 16, piano: S1, intestato a
Coerenze: cortile comune, altra U.I.U. su quattro lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	142,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.750,00

Data della valutazione:	29/01/2026
-------------------------	-------------------

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

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 fallimento:

sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata, registrata il 16/05/2023 a Monza ai nn. 265/23, trascritta il 28/07/2023 a Milano 2 ai nn. 108008/76085, a favore di

di Monza, contro, derivante da atto giudiziario del Tribunale

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:

non è costituito un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/6, _____ per la quota di 4/6 e _____
per la quota di 1/6 di proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 20/11/2020),
registrato il 20/11/2020 a Monza ai nn. 403716/88888/20, trascritto il 23/11/2020 a Milano 2 ai nn.
133313/84981.

Accettazione espressa di eredità del 08/04/2025 a firma del Notaio Guido Malusa ai nn. 83402/14082 di
repertorio, registrata il 17/04/2025 a Monza ai nn. 14681 Serie 1T e trascritta il 29/04/2025 a Milano 2
ai nn. 59218/40945.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di atto di
compravendita (dal 20/12/2002 fino al 20/11/2020), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Notaio
Luppi Claudio ai nn. 138029 di repertorio, trascritto il 17/01/2003 a Milano 2 ai nn. 7430/5048

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle
pratiche edilizie inerenti all'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie
urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale.
Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori
pratiche edilizie ad oggi non visionate. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali
relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.
Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali.
Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse
migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli
atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 30/31**, intestata a _____, per lavori di costruzione di un
fabbricato, presentata il 08/12/1931, rilasciata il 09/12/1931.

Non risulta agli atti l'agibilità.

Premesso di costruire **N. 23/1970**, intestata a _____, per lavori di ristrutturazione e
sopralzo fabbricato di abitazione, rilasciata il 09/06/1970, agibilità del 06/06/1975

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 102/2011**, intestata a _____
_____, per lavori di rifacimento copertura, presentata il 28/04/2011

N. 102/2011 variante, intestata a _____, per
lavori di variante alla 102/11, presentata il 21/06/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il balcone verso il cortile interno nella pratica sono separati
e non c'è la porzione verso la cucina, invece rilevato è un unico balcone, la portafinestra della cucina
nella pratica edilizia è una finestra, il balcone verso via Vignareto non risulta denunciato in nessuna
pratica edilizia così come il box di proprietà, altezza interna della cantina rilevata 2,25 m da pratica

edilizia 1,90 m. Spessore del tavolato tra cucina e camera misurato 30 cm da pratica 10 cm.

- decurtazione del 10% dal valore di mercato relativamente alla quota di proprietà (1/6) a titolo cautelativo in quanto non si può stabilire la sanabilità: €2.750,00

N.B.: si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto riportato nelle difformità edilizie

Costi già ricompreso al punto 8.1.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA VIGNARETO 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BESANA IN BRIANZA Via Vignareto 16, della superficie commerciale di **142,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà

Appartamento posto al piano primo senza ascensore condominiale e con cortile comune così dislocato: soggiorno, cucina, camera, balcone, altre due camere con balcone e bagno con annesso al piano terra box e cortile, al piano primo interrato vano cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 158 graffato 444 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Vignareto n. 16, piano: S1-T-1, intestato a
Coerenze: appartamento: altra U.I.U. in parte cortile comune e in parte vano scala comune, via Vignareto, altra U.I.U. Cortile: altra U.I.U. su quattro lati. Cantina: terrapieno su due lati, altra U.I.U. in parte vano scala comune e in parte ripostiglio comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio
supermercato
centro commerciale
biblioteca

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada distante 6,00 Km

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura manuale

nella media ★★☆☆☆☆

cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica

nella media ★★☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro

nella media ★★☆☆☆☆

infissi esterni: anta singola e doppi a battente realizzati in legno

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in parquet

nella media ★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in cucina e bagno

nella media ★★☆☆☆☆

realizzato in piastrelle di ceramica

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento tinteggiato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea

nella media ★★☆☆☆☆

citofonico: audio

nella media ★★☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da revisionare

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento, cantina e cortile	142,00	x	100 %	=	142,00
Totale:	142,00				142,00

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 158 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: Via Vignareto n. 16, piano: S1, intestato a

Coerenze: cortile comune, altra U.I.U. su quattro lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	16,00				8,00

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: 14/03/2024

Fonte di informazione: Divina Servizi Immobiliari

Descrizione: quattro locali piano primo

Indirizzo: Via Vignareto

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 148.000,00 pari a 1.213,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 133.200,00 pari a 1.091,80 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/03/2024

Fonte di informazione: atto del 27/09/22 a firma del Notaio Motto Milena ai nn. 18187

Descrizione: appartamento al piano secondo composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegni e balconi con annesso vano di cantina al piano seminterrato.

Indirizzo: Via Vignareto n. 13

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.030,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/03/2024

Fonte di informazione: atto del 16/02/2024 a firma del Notaio Motto Milena ai nn. 20082

Descrizione: appartamento (interno A/1) al piano primo composto da soggiorno,

Indirizzo: cottura, disimpegno, bagno, w.c. e due camere, con annesso posto

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.057,69 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 1.100,00 €/m² in linea coi comparativi medi rilevati.

Si precisa che agli annunci immobiliari utilizzati come comparativi è stato applicato uno sconto trattativa pari al 10% a titolo cautelare in quanto nella provincia di Monza e Brianza suddetto sconto è pari al 16,5 %.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	142,00	x	1.100,00	=	156.200,00
Valore superficie accessori:	8,00	x	1.100,00	=	8.800,00
					165.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 165.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 27.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana in Brianza, agenzie: Besana in Brianza, ed inoltre: internet

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	142,00	8,00	165.000,00	27.500,00
				165.000,00 €	27.500,00 €

GIUDIZIO DI DIVISIONE:

Il bene non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.750,00**

data 29/01/2026

il tecnico incaricato
STEFANO PISCOPO