



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

449/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Dott.ssa Sabrina Leopizzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Rodolfo Longoni

CF: LNGRLF59H24I625Q

con studio in SEREGNO (MB) VIA CADORE N° 226

telefono: 0362231336

email: rudylongoni@gmail.com

PEC: rodolfo.longoni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 449/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento Bilocale sito nel comune di AGRATE BRIANZA (MB), Via Ghiringhella 90 c, della superficie commerciale di 56,88 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

(* DATO OSCURATO *)

Il complesso residenziale “Il Fienile” è stato realizzato in attuazione del piano di lottizzazione approvato in località via Ghiringhella, zona omogenea C2 (zona residenziale di espansione) del P.R.G. comunale, su terreni censiti al foglio 32, particelle 284 (mq 255) e 288 (mq 37), derivati dalla particella 268 (mq 4.146) per frazionamento e accorpamento con la particella 275 (mq 286). [ppl-ai-file-

L'intervento ha previsto la costruzione di tre edifici residenziali (contraddistinti dalle lettere B, C e D) con struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizio, copertura a falde, corti interne, giardini privati al piano terra, autorimesse e cantine al piano interrato, nonché aree esterne condominiali e parcheggi.

L'edificio “D” è composto da due piani fuori terra oltre piano interrato, con n. 6 unità residenziali distribuite tra piano terra e primo piano, parte delle quali dotate di giardino esclusivo, oltre a n. 6 autorimesse, n. 4 cantine e un locale immondizie comuni al piano interrato

Il compendio pignorato è costituito da:

- un'unità immobiliare ad uso abitativo con annessa cantina, facente parte dell'edificio “D” del complesso residenziale condominiale “Il Fienile”, sita in Comune di Agrate Brianza (MI), via Ghiringhella 90C., piano S1-T (cantina al piano interrato e appartamento al piano terra);

- un locale autorimessa (box doppio in lunghezza) al piano S1 del medesimo complesso.

L'appartamento si compone di un ingresso - soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un disimpegno. Completano il piano un balcone e un'area esterna di pertinenza esclusiva (giardinetto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno e cantinato, ha un'altezza interna di 270 cm..

Identificazione catastale:

- **foglio 32 particella 284 sub. 9 graffata al Foglio 32 particella 288** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Ghiringhella 90 c, piano: T-S1, intestato a (* DATO OSCURATO *) (Proprietà 1/1)

Coerenze: Appartamento: confina a nord con i mappali 289 e 286; a est con il mappale 284 sub. 1, il mappale 284 sub. 8 e il mappale 283; a ovest con il mappale

269.

- **Cantina:** situata al piano seminterrato, confina a nord con il mappale 284 sub. 16; a est con il mappale 284 sub. 5; a sud con il mappale 284 sub. 14; a ovest con il mappale 284 sub. 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

A.1

Box doppio in linea.

Identificazione catastale:

- **foglio 32 particella 284 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: Via Ghiringhella 90c, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'autorimessa (box doppio in linea): Nord: mappale 286. - Est: mappale 284 sub. 6. - Sud: mappale 285. - Ovest: mappale 284 subalterni 10, 14, 9, 16 e 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,34 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.830,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.830,00
Data di conclusione della relazione:	24/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 **volontaria** attiva, stipulata il 15/07/2008 a firma di Atto notarile pubblico per notar ai nn. 77579/23234 di repertorio, iscritta il 18/07/2008 a Conservatoria di Milano 2 ai nn. 94896 (Generale) / 23785 (Particolare), a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

La formalità è riferita solamente a Immobili oggetto di procedura esecutiva

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/10/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 9361 di repertorio, trascritta il 31/10/2025 a : Conservatoria di Milano 2 ai nn. 154751 (Generale) / 106020 (Particolare), a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Immobili oggetto di procedura esecutiva

pignoramento, stipulata il 11/02/2015 a firma di Tribunale di Monza , trascritta il 16/06/2015 a Conservatoria di Milano 2 ai nn. 56648 (Generale) / 37421 (Particolare), a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Immobili oggetto di procedura esecutiva

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: **€. 917,03**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.430,49**

Ulteriori avvertenze:

- a) Spese ad oggi scadute da pagare € 1.430,49
- b) Le spese ordinarie annuali relative alla proprietà per la gestione 2025/2026 ammontano ad € 917,03 + un saldo gestione precedente di € 2.323,28, suddivise in 4 rate
- c) Spese straordinarie non ce ne sono

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di intera, in forza di Scrittura privata autenticata di compravendita. (dal 15/07/2008), con atto stipulato il 15/07/2008 a firma di dal notaio ai nn. Rep. 77578 / Racc. 23233 di repertorio, trascritto il 18/07/2008 a Presso la Conservatoria di Milano 2 ai nn. 94895/53266..

Il titolo è riferito solamente a Comune di Agrate Brianza Via Ghiringhella 90, Piano S1-T .Foglio 32

Mappale 284 Appartamento e cantina Sub. 9 - Box Sub. 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/02/2006 a firma di Notaio: ai nn. (Rep. 73064 / 19616). di repertorio, trascritto il 01/03/2006 a Presso la Conservatoria di Milano 2 ai nn. 30619/15290.. Il titolo è riferito solamente a Comune di Agrate Brianza Via Ghiringhella 90, Piano S1-T .Foglio 32 Mappale 284 Appartamento e cantina Sub. 9 - Box Sub. 5.

L'atto di compravendita del 15/07/2008, nella sezione "PATTI SPECIALI", delinea alcuni obblighi e facoltà specifiche per i proprietari, tra cui: • La facoltà, previa autorizzazione amministrativa, di installare canne fumarie sul tetto e di erigere pergolati per gli appartamenti al piano terra. • L'obbligo per i proprietari dei giardini di piantumare una siepe a ridosso dei confini e di mantenere curato il verde. • L'obbligo di concedere l'accesso alle proprie unità per la manutenzione delle tubazioni e per l'ispezione delle canne fumarie.

*** DATO OSCURATO *** , con atto stipulato il 17/06/2003 a firma di Notaio: ai nn. (Rep. 86241 / 8375). di repertorio, trascritto il 09/07/2003 a Presso la Conservatoria di Milano 2 ai nn. 104213/62659 con successivi atti di rettifica. Il titolo è riferito solamente a Acquisizione dei terreni edificabili, tra cui la particella 268 (* DATO OSCURATO *) e la particella 275 (da (* DATO OSCURATO *)), da cui sono derivati i mappali su cui è stato costruito l'edificio..

Nota bene: nell'atto di compravendita per notar del 17/06/2003, rep. 86241/ 8375, trascritto presso la conservatoria di Milano 2 addì 09/07/2003 ai nn. 104213/62659 successivamente rettificato da atto del 12/10/2005 nn. 149904/77050 (nella sezione d della nota di rettifica è riportato “ con la presente si richiede la rettifica della trascrizione del 9 luglio 2003 ai nn. 104213-62659 ove, per mero materiale, tra gli immobili oggetto della compravendita erano stati indicati il mapp. 272 (ex 51b) ed il mapp. 37, entrambi del fg. 32. con il trascrivendo atto è stata ceduta la sola capacità edificatoria dei predetti immobili. la signora (dato oscurato) è indicata in atto come (dato oscurato)”) il quale, a sua volta, rettificato da atto del 13/02/2008 nn. 18948/ 10266 (nella sezione d della nota di rettifica è riportato “con la presente nota si chiede la rettifica della nota di rettifica del 12 ottobre 2005 nn. 77050/ 149904 in quanto per errore materiale nel quadro "d" di detta nota, dove veniva specificato il motivo della rettifica, è stato citato il mappale 272 anziché il mappale 273. di conseguenza si precisa che è stata ceduta la sola capacità edificatoria dei mappali 273 e 37, entrambi del foglio 32”) con il quale la suindicata acquista l'immobile riportato al catasto terreni fl.32 p.la 268 da (dato oscurato) nato a Agrate Brianza il 05/02/1925, con lo stesso atto la suindicata società acquista l'immobile riportato al catasto terreni fl.32 p.la 275 da (dato oscurato) nata a Concorezzo il 07/05/1922;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Premessa:

L'edificio condominiale è stato realizzato con un intervento edilizio autorizzato con

Permesso di Costruire n. 122/2003, rilasciato dal Comune di Agrate Brianza in data 10/10/2003 alla , per “Nuova costruzione di edifici residenziali in esecuzione del Piano di Lottizzazione ‘Il Fienile’ in località via Ghiringhella”, su terreni censiti al Foglio 32, mappali 268, 274 e 275, in zona C2 residenziale di espansione.

In corso d’opera sono state presentate **varianti mediante DIA/ atti correlati: 11/06/2004 prot. 14159, 30/07/2004 prot. 18174, 27/12/2004 prot. 29095, 02/12/2005 prot. 27890 e comunicazione del 13/12/2005 prot. 28727** (intestata a). Tali varianti non hanno comportato aumento di volumetria né modifiche di sagoma del fabbricato, né variazioni del numero delle unità immobiliari.

Con nota prot. 10530 del 21/04/2006, a seguito di richiesta presentata in data 24/01/2006 prot. 2082, il Comune di Agrate Brianza ha rilasciato dichiarazione di agibilità per l’edificio, con esclusione del solo piano sottotetto dell’ edificio “D” (realizzato con distinta pratica edilizia), attestando la conformità delle opere al P. d. C. n. 122/ 2003 e successive varianti, nonché ai regolamenti edilizi e di igiene e ai pareri ASL acquisiti.

Le relazioni strutturali e le denunce delle opere in conglomerato cementizio armato (pratica n. 1450 del 21/01/2004, con integrazione del 15/11/2005) attestano la regolare esecuzione delle strutture portanti nel rispetto delle norme tecniche vigenti e del progetto depositato, con certificati di prova sui materiali rilasciati dal Laboratorio Prove Materiali del Politecnico di Milano.

Cronologia atti

- 10/10/2003: Permesso di Costruire n. 122/2003 (Comune di Agrate Brianza), intestato a .; oggetto: nuova costruzione edifici residenziali (P.d.L. “Il Fienile”, via Ghiringhella); aree: Fg. 32 mapp. 268-274-275; zona C2.
- 21/01/2004: Pratica strutturale/ opere in c.a. n. 1450 (denuncia opere in conglomerato cementizio armato).
- 11/06/2004: DIA variante in corso d’opera, prot. 14159.
- 30/07/2004: DIA variante in corso d’opera, prot. 18174.
- 27/12/2004: DIA variante in corso d’opera, prot. 29095.
- 15/11/2005: Integrazione pratica strutturale n. 1450.
- 02/12/2005: DIA variante in corso d’opera, prot. 27890.
- 13/12/2005: Comunicazione/ variante (atti correlati alla pratica 122/2003), prot. 28727 (intestatario: dato oscurato); esito dichiarato: nessun aumento volumetrico.
- 24/01/2006: Presentazione richiesta di agibilità, prot. 2082.
- 21/04/2006: Rilascio agibilità, prot. 10530, con esclusione del piano sottotetto dell’ edificio “D” (distinta pratica edilizia).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Modalità di verifica e limiti del mandato peritale

CRITICITÀ: MEDIA

L'accertamento della conformità edilizia dell'immobile oggetto di stima è stato condotto sulla base della documentazione tecnico-amministrativa reperita presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale, secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia di accesso agli atti (L. 241/1990 e ss.mm.ii.).

Si precisa che il consulente tecnico, ai sensi dell'ordinamento vigente, non ha facoltà di accesso

diretto agli archivi comunali per la ricerca documentale, attività riservata in via esclusiva ai tecnici dell'ente. Le verifiche di conformità contenute nel presente elaborato sono pertanto formulate esclusivamente sulla base degli atti rilasciati dall'amministrazione comunale in risposta alla richiesta di accesso, la cui completezza e correttezza è presupposta ma non verificabile autonomamente dal sottoscritto.

Nel caso in cui, in data successiva alla redazione della presente relazione, dovessero emergere ulteriori titoli edilizi, documentazione tecnica, o atti amministrativi non forniti in fase di accesso agli atti, le valutazioni qui espresse restano subordinate all'integrazione documentale e potranno richiedere aggiornamenti o revisioni.

Determinazioni in materia di regolarizzazione edilizia

Per quanto concerne eventuali istanze di sanatoria, condono, o altre procedure di regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate, si richiama il principio per cui la valutazione di ammissibilità, la definizione dei termini procedurali, il calcolo degli oneri concessori e delle sanzioni pecuniarie, nonché l'accoglimento delle istanze, rientrano nella competenza esclusiva degli uffici comunali competenti, ai sensi degli artt. 36 e 36-bis del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni.

Le stime degli oneri di regolarizzazione contenute nel presente elaborato sono formulate applicando i parametri normativi e tariffari vigenti, con funzione orientativa ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile. Tali stime restano subordinate all'istruttoria amministrativa svolta dall'ente competente, che detiene potere discrezionale in ordine all'applicazione di riduzioni, maggiorazioni, o sanzioni aggiuntive in base alle specifiche circostanze del caso concreto.

Natura delle valutazioni peritali

Le determinazioni tecniche ed economiche contenute nella presente relazione sono formulate con metodo estimativo rigoroso e nel rispetto delle migliori pratiche professionali. Esse forniscono al Giudice dell'Esecuzione e ai potenziali acquirenti un quadro di sintesi dello stato giuridico-edilizio dell'immobile e delle azioni tecnicamente necessarie per il ripristino della conformità normativa, consentendo una valutazione informata del bene in vendita.

Nel vano ingresso-soggiorno-cucina al piano terreno, la verifica dei rapporti aero-illuminanti rileva una difformità rispetto ai requisiti normativi vigenti:

1. Oggetto e limiti della verifica

Ai fini della stima del valore di mercato dell'immobile pignorato, è stato effettuato l'accertamento dello stato di fatto e della conformità edilizia mediante:

- Rilievo metrico delle consistenze e destinazioni d'uso
- Verifica titoli edilizi in atti e raffronto con stato di fatto
- Verifica conformità ai requisiti igienico-sanitari (Regolamento Edilizio Comunale e Regolamento Locale d'Igiene ATS Brianza)

2. Difformità rilevata – Rapporti aero-illuminanti

Dal raffronto tra rilievo metrico e normativa vigente è emersa la seguente difformità: RAPPORTO AERO-ILLUMINANTE (RAI) ambiente abitabile non conforme al requisito minimo 1/8 superficie pavimento previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Agrate Brianza.

Genesi della difformità:

errore di calcolo nel progetto originario approvato, non rilevato

Difformità rilevate

Il locale presenta una superficie complessiva di circa 20,0 mq, servito da una porta-finestra vetrata di 2,35 x 1,30 m (superficie vetrata pari a 3,06 mq), ma il rapporto aero-illuminante (RAI) non soddisfa pienamente l'art. 5 del D.M. 5 luglio 1975, che richiede per i locali principali una superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie pavimentale, né le indicazioni prudenziali del Regolamento Locale d'Igiene, che esclude la fascia inferiore di 60 cm dal calcolo della superficie illuminante utile. Nello stato di fatto, il RAI complessivo risulta critico in quanto la superficie lorda eccede i limiti tollerabili rispetto alla metratura disponibile

3. Soluzione tecnica per adeguamento normativo

Per ripristinare la conformità ai requisiti igienico-sanitari è tecnicamente possibile realizzare un intervento di manutenzione straordinaria consistente in:

- Realizzazione tramezzatura interna con nuovo disimpegno
- Riduzione superficie calpestabile ambiente interessato
- Mantenimento configurazione bilocale con nuovi rapporti aero-illuminanti conformi Titolo edilizio necessario: CILA ex art. 6-bis DPR 380/2001 (manutenzione straordinaria con opere interne non strutturali).

(normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia)

4. Quantificazione costi di adeguamento

I costi per l'intervento di adeguamento sono stati stimati includendo:

- Opere murarie (tramezzature, finiture, porte interne)
- Adeguamenti impiantistici (elettrico, termico)
- Oneri professionali (progettazione, direzione lavori, CILA)
- Margine prudenziale per imprevisti

Due soluzioni alternative garantiscono la conformità:

in prima ipotesi interpretativa, si individua una fascia di circa 2,97 mq in prossimità dell'ingresso come zona di passaggio e disimpegno funzionale, esclusa dalla superficie abitabile del soggiorno/cucina (residua 17,0 mq), con RAI pari a 0,18 (18%) sulla vetrata totale o 0,13 (13,3%) sulla superficie utile di 2,27 mq, entrambi superiori al minimo normativo. In seconda ipotesi progettuale, pienamente compatibile con l'assetto distributivo, si realizza un autonomo disimpegno n. 2, delimitando il soggiorno/cucina a 17,2 mq come vano principale univoco, con RAI invariato a circa 0,18 (18%) o 0,132 (13,2%) sulla superficie utile, in linea con la prassi dei Regolamenti Locali d'Igiene Lombardia.

Quantificazione oneri

Per la soluzione con disimpegno n. 2, gli interventi interni comprendono 7,5 mq di tavolati divisorii in cartongesso, adeguamento impianto elettrico con Dichiarazione di Conformità ex D.M. 37/2008 e posa porta tamburata in legno omogenea alle esistenti). Aggiungendo oneri professionali (per rilievo, elaborati, relazione e pratica CILA/SCIA;),

L'importo forfettario complessivo ammonta a circa 3.100 euro, esclusa iva e diritti di segreteria comunali- affinabile con computo metrico estimativo e prezzi vigenti.

Le stime economiche sono formulate applicando parametri di mercato correnti per la zona e tipologia di intervento. Restano subordinate ai preventivi delle imprese esecutrici e alle scelte tecniche dell'acquirente in sede di realizzazione.

5. Incidenza sul valore di mercato

Il valore stimato dell'immobile tiene conto della difformità rilevata e dell'onere di adeguamento necessario, quantificando una decurtazione complessiva che include:

- Costi diretti di intervento
- Disagio temporaneo per esecuzione lavori
- Margine prudenziale per alea tecnico-autorizzativa

L'immobile, una volta eseguito l'intervento di adeguamento, risulterà pienamente conforme alla normativa vigente e commerciabile senza limitazioni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi opere e tecnici per pratica edilizia **€3.100,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definirsi

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Segnalate nel paragrafo precedente (normativa di riferimento: Legge del catasto)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale di aggiornamento con DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi per aggiornamento catastale: € 400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definirsi

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Certificazioni obbligatorie ex D.M. 37/2008 (già L. 46/1990)

Dall'esame della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale risultano acquisiti agli atti i seguenti documenti attestanti la conformità degli impianti: IMPIANTO TERMICO ED IDROSANITARIO Dichiarazione di Conformità n. 31/2006 del 09/01/2006

Installatore: ditta abilitata ex L. 46/1990 Normativa applicata: art. 7 L. 46/1990 (ante D.M. 37/2008)

Tipologia: impianto centralizzato con caldaia murale a gas (potenza 23,80 kW) IMPIANTO ELETTRICO Dichiarazione di Conformità n. 159 del 10/10/2005 Installatore: ditta abilitata ex L. 46/1990

Normativa applicata: L. 46/1990 (ante D.M. 37/2008)

Tipologia: impianto elettrico completo di citofonia e antenna TV

Altre certificazioni tecniche

AGIBILITÀ Dichiarazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Agrate Brianza in data 21/04/2006 per Edificio "D", con esclusione del piano sottotetto. COLLAUDO STATICO Certificato di Collaudo Statico favorevole del 13/12/2005, redatto da professionista abilitato, per strutture portanti in c.a. dell'intero complesso residenziale "Il Fienile" (lotti B-C-D).

CONTENIMENTO ENERGETICO Relazione tecnica ex L. 10/1991 attestante il rispetto delle prescrizioni per il contenimento del consumo energetico (lotti B-C-D). Verifiche integrative necessarie In relazione alla commerciabilità dell'immobile si segnalano i seguenti adempimenti a carico dell'acquirente:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) Obbligatorio per la vendita ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. Non risulta acquisito agli atti forniti.

Costo stimato redazione APE: € 150-200

MANUTENZIONI PERIODICHE IMPIANTO TERMICO Il D.P.R. 74/2013 impone verifiche periodiche di efficienza energetica.

Non risultano acquisiti libretti di impianto o rapporti di controllo. L'acquirente dovrà verificare la regolarità delle manutenzioni e, se necessario, regolarizzare la posizione.

Costo stimato verifica/messa a norma: € 200-300 (comprensivo di eventuale sanzione ridotta per omessa verifica) Valutazione complessiva

Gli impianti risultano realizzati a regola d'arte secondo la normativa vigente all'epoca (L. 46/1990),

con dichiarazioni di conformità regolarmente acquisite.

L'agibilità rilasciata conferma la conformità dell'unità immobiliare ai requisiti tecnico-sanitari.

Gli adempimenti integrativi (APE, verifiche manutentive) sono di ordinaria amministrazione e non incidono significativamente sul valore di mercato, essendo comuni alla generalità degli immobili di analoga epoca costruttiva.

Impatto economico stimato: € 350-500 complessivi per completamento documentazione obbligatoria ai fini della vendita.

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA GHIRINGHELLA 90 C

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento Bilocale sito nel comune di AGRATE BRIANZA (MB), Via Ghiringhella 90 c, della superficie commerciale di 56,88 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

(* DATO OSCURATO *)

Il complesso residenziale "Il Fienile" è stato realizzato in attuazione del piano di lottizzazione approvato in località via Ghiringhella, zona omogenea C2 (zona residenziale di espansione) del P.R.G. comunale, su terreni censiti al foglio 32, particelle 284 (mq 255) e 288 (mq 37), derivati dalla particella 268 (mq 4.146) per frazionamento e accorpamento con la particella 275 (mq 286). [ppl-ai-file-

L'intervento ha previsto la costruzione di tre edifici residenziali (contradistinti dalle lettere B, C e D) con struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizio, copertura a falde, corti interne, giardini privati al piano terra, autorimesse e cantine al piano interrato, nonché aree esterne condominiali e parcheggi.

L'edificio "D" è composto da due piani fuori terra oltre piano interrato, con n. 6 unità residenziali distribuite tra piano terra e primo piano, parte delle quali dotate di giardino esclusivo, oltre a n. 6 autorimesse, n. 4 cantine e un locale immondizie comuni al piano interrato

Il compendio pignorato è costituito da:

- un'unità immobiliare ad uso abitativo con annessa cantina, facente parte dell'edificio "D" del complesso residenziale condominiale "Il Fienile", sita in Comune di Agrate Brianza (MI), via Ghiringhella 90C., piano S1-T (cantina al piano interrato e appartamento al piano terra);

- un locale autorimessa (box doppio in lunghezza) al piano S1 del medesimo complesso.

L'appartamento si compone di un ingresso - soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un disimpegno. Completano il piano un balcone e un'area esterna di pertinenza esclusiva (giardinetto).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno e cantinato, ha un'altezza interna di 270 cm..

Identificazione catastale:

- **foglio 32 particella 284 sub. 9 graffata al Foglio 32 particella 288** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo

catastale: Via Ghiringhella 90 c, piano: T-S1, intestato a (* DATO OSCURATO *)
Proprietà 1/1)

Coerenze: Appartamento: confina a nord con i mappali 289 e 286; a est con il mappale 284 sub. 1, il mappale 284 sub. 8 e il mappale 283; a ovest con il mappale 269.

- **Cantina:** situata al piano seminterrato, confina a nord con il mappale 284 sub. 16; a est con il mappale 284 sub. 5; a sud con il mappale 284 sub. 14; a ovest con il mappale 284 sub. 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/ commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Vimercate, Concorezzo, Brugherio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Premessa

Sulla base del **sopralluogo peritale effettuato** e delle **fotografie che documentano lo stato di fatto dell'immobile**, integrate dalle planimetrie e dalle relazioni tecniche è possibile descrivere in modo dettagliato le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione dell'edificio.

Descrizione dei materiali costruttivi e le finiture esterne ed interne previste per il complesso:

- **Strutture esterne:** le pareti perimetrali sono realizzate in parte con mattoni paramano a vista e in parte con intonaco al quarzo color ocra. La zoccolatura dell'edificio è in pietra naturale (beola grigia), mentre soglie e davanzali sono in graniglia di cemento.
- **Serramenti e oscuranti:** gli infissi esterni sono in legno color naturale. Le finestre sono dotate di persiane in legno di colore verde e, in alcuni punti, di inferriate di sicurezza.
- **Copertura e lattoneria:** il tetto è rifinito con tegole a canale in cotto e la lattoneria (canali di gronda e pluviali) è in rame.
- **Interni:** le porte interne sono del tipo tamburato in legno tinto chiaro (alcune con riquadri decorativi e maniglie color oro). I pavimenti rilevati e visibili nei rilievi fotografici mostrano piastrelle in ceramica posate diagonalmente.

Caratteristiche degli Impianti

L'immobile è dotato di impianti autonomi conformi alle normative vigenti al momento della

costruzione:

- **Impianto Termico:** il riscaldamento è di tipo autonomo ad acqua calda, alimentato a metano. La produzione di calore e acqua calda sanitaria è affidata a una caldaia murale Ferroli, modello Domina F24, con potenza termica di 23,80 kW. La distribuzione avviene tramite collettori complanari con tubazioni in rame coibentato, mentre i terminali sono radiatori in alluminio.
- **Impianto Idrosanitario:** le tubazioni per l'acqua calda e fredda sono realizzate in polipropilene reticolato saldato e coibentato.
- **Impianto Elettrico:** l'impianto utilizza componenti della serie GEWISS System e cavi Pirelli. Sono presenti punti luce a soffitto e parete, prese TV e impianto citofonico.
- **Gas :** le tubazioni interne ed esterne per il gas metano sono in rame con raccordi in bronzo.

Criticità Tecnica e Interventi Proposti

Si segnala una problematica relativa ai rapporti aero-illuminanti (RAI) del locale soggiorno/cottura, che deve rispettare il limite di 1/8 della superficie del pavimento. Per garantire la piena conformità normativa e una migliore distribuzione, è stata proposta la creazione di un nuovo disimpegno mediante la formazione di pareti divisorie in cartongesso. Questo intervento richiederebbe anche l'adeguamento dell'impianto elettrico (nuovo punto luce e comando) e la posa di una nuova porta interna coordinata alle esistenti

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso/soggiorno/cucina	19,90	x	100 %	=	19,90
Disimpegno	1,90	x	100 %	=	1,90
Bagno	5,50	x	100 %	=	5,50
Camera da letto	14,00	x	100 %	=	14,00
Superficie tavolati interni e perimetrali oltre la metà dei confinanti	7,70	x	100 %	=	7,70
Balcone	9,90	x	30 %	=	2,97
Area esterna di pertinenza	36,80	x	10 %	=	3,68
Cantina	3,50	x	35 %	=	1,23
Totale:	99,20				56,88

ACCESSORI:

Box doppio in linea.

Identificazione catastale:

- **foglio 32 particella 284 sub. 5** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: Via Ghiringhella 90c, piano: S1, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'autorimessa (box doppio in linea): Nord: mappale 286. - Est: mappale 284 sub. 6. - Sud: mappale 285. - Ovest: mappale 284 subalterni 10, 14, 9, 16 e 1.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio in linea	25,30	x	52,71 %	=	13,34
Totale:	25,30				13,34

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: 31/10/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 971/2014

Descrizione: Villa bifamiliare: mq. 127,72 soggiorno, cucina, due camere, bagno., 1

Indirizzo: Via Verga, 6 Agrate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 153.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 119.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 119.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 147.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1565/2013

Descrizione: VILLA SINGOLA di mq. 336,5, ampio giardino piantumato, 3 piani di cui 2 f.t. e 1 seminterrato. Al piano terra soggiorno diviso da tramezzo, cucina abitabile, bagno e 3 camere. Con scala a rampa si accede al piano 1° con 3 camere di cui 1 con accesso al balcone, guardaroba e bagno. Al piano seminterrato raggiungibile da scala a rampa e chiocciola 3 ampi ambienti adibiti a cantina, centrale termica e lavanderia. Garage doppio collegato al seminterrato. Terreno residenziale di mq. 112,50 e box singolo collegato al piano seminterrato di mq. 26., 1

Indirizzo: Via De Capitani, 47 Agrate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 290.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 379.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 272.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 180.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/10/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1565/2013

Descrizione: APPARTAMENTO sito in CORNATE D'ADDA, Via Castello n. 1, della superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa 135 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, porzione di immobile..., 2

Indirizzo: Via Castello , 1 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 61.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 108.487,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 81.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 180.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1565/2013

Descrizione: Quota 500/1000 di APPARTAMENTO di mq. 142,75, piano secondo e terzo di una palazzina di 3 piani fuori terra, soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, due bagni e due camere; al piano 3° locale hobbie e bagno, oltre cantina di pertinenza al piano interrato. Box doppio di mq. 33 e box singolo di mq. 20., 3

Indirizzo: Via Deledda, 23 Agrate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.125,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 97.112,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 180.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/07/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 142/2019

Descrizione: Motociclo YAMAHA T-MAX modello XP500P targato EC 19275 Cilindrata 530, 46 cavalli, Kw. 34,00 Data di immatricolazione 17/07/2014 - Classe ambientale EURO3 Provvisto delle chiavi., 1

Indirizzo: Via San Domenico Savio, 38 Agrate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 217.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 292.066,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 6.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 523.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/11/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 711/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 80,60, piano S1, due locali e servizi., 6

Indirizzo: Via Antonio Canova, 20/22 Agrate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 607.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Analisi comparativa delle quotazioni immobiliari e determinazione del valore di stima

Nel corso del processo estimativo, è stata condotta un'analisi comparativa tramite una pluralità di fonti certificate per acquisire una base valori oggettiva e documentata per immobili simili al caso di specie, con particolare attenzione al contesto di vendita giudiziaria esecutiva.

PiùPrezzi (Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi, 2025) indica, per la zona periferica di Agrate Brianza, range di mercato tra € 1.100 e € 1.400/m² per appartamenti recenti e ristrutturati. Per i boxes in zona periferica, il listino indica valori a corpo compresi tra € 13.000 e € 17.000 per unità singole.

Le risultanze sono confermate dalle **quotazioni OMI (Agenzia Entrate, I semestre 2025, Zona D1 Periferia)**, che registrano per la categoria abitazioni civili con stato conservativo NORMALE valori compresi tra € 1.200 e € 1.600/m² (riferiti a superficie lorda). Per i boxes, le quotazioni OMI indicano valori tra € 700 e € 1.050/m².

Borsino Immobiliare (2025) rileva per la zona centro di Agrate Brianza, caratterizzata da maggiore appetibilità rispetto alla zona periferica oggetto di valutazione, valori medi per abitazioni di fascia media pari a € 1.535–1.876/m² (valore medio € 1.706/m²).

L'**indagine sistematica sui portali immobiliari** (Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Wikicasa.it) condotta su un campione elevatissimo di annunci di bilocali in vendita ad Agrate Brianza ha evidenziato:

- Prezzo medio di mercato libero: € 1.923/m² (superficie commerciale)
- Range osservato: € 1.129–2.917/m²
- Fascia mass market (54% del campione): € 1.500–2.000/m²
- Immobili comparabili piano terra con dotazioni: € 1.500–1.800/m²

È stato inoltre individuato un **comparabile diretto** nello stesso complesso residenziale "Il Fienile" (Via Ghiringhella 90C, piano secondo sottotetto), offerto in vendita libera sul portale Immobiliare.it al prezzo di € 125.000 (52 mq + box doppio + cantina).

Tabella 1 - Riepilogo delle principali quotazioni immobiliari, Agrate Brianza (I sem. 2025)

Fonte	Tipologia	Min €/m²	Max €/m²	Media €/m²	Note
OMI Agenzia Entrate	Abitazioni civili NORMALE	1.200	1.600	1.400	Zona D1 Periferia, I sem. 2025, sup. lorda
OMI Agenzia Entrate	Box NORMALE	700	1.050	875	Zona D1 Periferia
PiùPrezzi (CCIAA MB)	Periferia Recenti/ristrutturati	1.100	1.400	1.250	Camera Commercio 2025
PiùPrezzi (CCIAA MB)	Boxes periferia (a corpo)	13.000	17.000	15.000	Box singolo
Borsino Immobiliare	Centro - Fascia media	1.535	1.876	1.706	Zona Centro (non periferia)
Portali (campione 107)	Media bilocali Agrate	1.129	2.917	1.923	Indagine sistematica 4 portali
Portali - Mass market	Fascia prevalente (54%)	1.500	2.000	1.750	Bilocali stato medio
Comparabile diretto	Via Ghiringhella 90C, piano 2°	-	-	2.403	Prezzo richiesto mercato libero

Coefficienti di rettifica per contesto esecutivo giudiziario

L'incrocio delle fonti e l'analisi di mercato evidenziano che **immobili in vendita esecutiva giudiziaria** subiscono penalizzazioni rispetto ai valori di mercato libero, in ragione di:

1. **Minore visibilità** e limitato bacino di potenziali acquirenti
2. **Stigma procedurale** e vincoli temporali della procedura
3. **Maggiore peso delle criticità tecniche** (acquisto "as is" senza trattativa)
4. **Oneri aggiuntivi** per l'acquirente (spese legali, CTU, verifiche tecniche approfondite)

In particolare, per l'immobile oggetto di stima sono stati considerati i seguenti fattori specifici:

Elementi valorizzanti:

- Stato conservativo normale/buono (immobile costruito nel 2006, impianti conformi e funzionanti)
- Piano terra con accessibilità diretta (no barriere architettoniche)
- Giardino pertinenziale esclusivo di 36,8 mq (già ponderato al 10% nella consistenza commerciale DPR 138/98)
- Box doppio in linea di ampie dimensioni (25,30 mq, lunghezza 9,5 mt)
- Riscaldamento autonomo (risparmio gestionale)

Elementi penalizzanti:

- **[!] Rapporto aero-illuminante (RAI) del locale soggiorno-cucina non conforme** alla normativa vigente (DM 5.7.1975 e Regolamento Locale d'Igiene), regolarizzabile con interventi stimati in € 3.500 (lavori + pratiche edilizie + aggiornamento catastale)
- Piano terra in zona periferica (minore luminosità e privacy rispetto a piani alti)
- Contesto esecutivo con maggiore incertezza per l'acquirente

Determinazione del valore di stima attribuito – Metodologia adottata

Alla luce delle verifiche e delle fonti consultate, viene adottata una **metodologia sintetico-comparativa prudentiale**, incrociando i valori di mercato effettivi e aggiornando il dato alle condizioni specifiche dell'immobile e del contesto esecutivo giudiziario.

VALUTAZIONE UNITÀ ABITATIVA (sub. 9)

Base di riferimento principale: PiùPrezzi Camera di Commercio MB - Periferia, appartamenti recenti e ristrutturati: **€ 1.100–1.400/m²**

Posizionamento: L'immobile (anno 2006, stato normale/BUONO, impianti conformi, funzionanti ma non verificati) si colloca nella **fascia medio-alta** della categoria "recenti e ristrutturati", corrispondente a un valore base di riferimento pari a **€ 1.375/m²** (valore medio della forbice PiùPrezzi).

Coefficienti di rettifica applicati:

Fattore	Coefficiente	Motivazione
Piano terra vs intermedio	+2%	Accessibilità diretta (peso ridotto in contesto asta)
Stato (impianti 2006)	+2%	Sopra media categoria NORMALE OMI
RAI non conforme	-4%	Difficoltà regolarizzabile, peso doppio in contesto esecutivo
Contesto esecutivo	-2%	Stigma procedurale, minore visibilità mercato
Totale rettifica	-2%	Coefficiente globale 0,98

Valore unitario rettificato: € 1.375/m² × 0,98 = **€ 1.348/m²**

Considerata la qualità costruttiva del complesso "Il Fienile" (anno 2006, struttura in c.a., finiture di livello medio-buono) e la presenza del giardino esclusivo (già ponderato al 10% nella consistenza), il valore è stato posizionato in modo più favorevole a **€ 1.500/m²** (+11% rispetto al valore teorico prudente minimo), ritenendo tale maggiorazione giustificata dalle dotazioni complessive.

Consistenza commerciale abitazione: 56,88 mq (DPR 138/98)

- Vani principali: 49,00 mq
- Tavolati interni/perimetrali: 7,90 mq
- Balcone (9,9 mq × 30%): 2,97 mq
- Giardino esclusivo (36,8 mq × 10%): 3,68 mq
- Cantina S1 (3,5 mq × 35%): 1,23 mq

Valore unità abitativa: 56,88 mq × € 1.500/m² = **€ 85.320**

(arrotondato da € 85.320 in corso di elaborazione)

VALUTAZIONE BOX DOPPIO IN LINEA (sub. 5)

Base di riferimento: PiùPrezzi CCIAA MB indica per boxes singoli in zona periferia valori a corpo tra € 13.000 e € 17.000.

Un **box doppio in linea** (lunghezza 9,5 mt, superficie reale 25,30 mq) presenta sul mercato una maggiorazione rispetto al box singolo standard compresa tra **+35% e +40%**, in ragione della maggiore funzionalità e versatilità d'uso.

Valore stimato box doppio: fascia medio-alta tra € 17.550 ($13.000 \times 1,35$) e € 23.800 ($17.000 \times 1,40$).

In considerazione del contesto esecutivo e delle caratteristiche del box (in linea, ben accessibile, piano S1), il valore è stato posizionato a **€ 20.010** (fascia medio-alta del range prudente).

VALORE TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE

- Unità abitativa (sub. 9): **€ 85.320**
- Box doppio in linea (sub. 5): **€ 20.010**
- **Totale ante regolarizzazione: € 105.330**

Decurtazione oneri regolarizzazione RAI: Interventi necessari per conformità normativa (formazione disimpegno mediante parete in cartongesso, adeguamento impianto elettrico, porta interna, pratiche CILA/SCIA, aggiornamento catastale DOCFA): **- € 3.500**

VALORE DI MERCATO STIMATO FINALE: € 101.820

(arrotondato: **€ 102.000**)

Equivalente a:

- **€ 1.500/m²** (commerciali compendio totale)
-

Verifica di coerenza con comparabile diretto

Il comparabile individuato nello stesso complesso residenziale (Via Ghiringhella 90C, piano 2° sottotetto) è offerto in vendita libera a € 125.000

Rettifiche necessarie per confronto:

- Mercato libero → Asta esecutiva: -8%
- Piano 2° → Piano terra (in periferia): -3% (minore luminosità/privacy)
- Assenza giardino vs giardino 37 mq: già incluso nella consistenza
- Box singolo 21 mq vs doppio 25 mq: differenza già valorizzata

Valore teorico comparabile in contesto asta: $€ 125.000 \times 0,92 \times 0,97 \approx € 111.600$

La stima finale di **€ 102.000** risulta inferiore del **-6,8%** rispetto al comparabile rettificato, confermando la prudenza valutativa adottata coerentemente con la prassi CTU in ambito esecutivo.

Conclusioni

La presente valutazione è stata condotta nel rispetto della normativa tecnica di settore (UNI 11612:2015, Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa, DPR 138/98 per la consistenza) e si

basa su fonti ufficiali (OMI Agenzia Entrate, PiùPrezzi CCIAA, Borsino Immobiliare), indagini comparative di mercato (107 annunci portali immobiliari), sopralluogo tecnico e documenti forniti dalle parti.

Il valore finale di € **102.000**, congruamente motivato e documentato, rappresenta la migliore stima attualmente formulabile secondo i principi di trasparenza, prudenza e oggettività richiesti nel contesto di vendita giudiziaria esecutiva.

La criticità edilizia relativa ai rapporti aero-illuminanti, regolarizzabile mediante interventi di importo quantificato, è stata adeguatamente scontata dal valore finale mediante decurtazione degli oneri stimati (€ 3.500).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,88	x	1.500,00	=	85.320,00
Valore superficie accessori:	13,34	x	1.500,00	=	20.010,00
					105.330,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 105.330,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 105.330,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di vendita forzata – Definizione e contesto normativo

Il valore di vendita forzata rappresenta l'importo realizzabile dalla cessione di un bene in condizioni di urgenza e necessità, entro un arco temporale significativamente più breve rispetto ai normali tempi di commercializzazione propri del valore di mercato.

Il valore di mercato è definito dal **Regolamento (UE) n. 575/2013** del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 (art. 4, comma 1, punto 76), come modificato dal **Regolamento (UE) 2024/1623** del 31 maggio 2024:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una transazione tra venditore e acquirente consenzienti, alle ordinarie condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione pubblicitaria, con entrambe le parti agendo con cognizione, prudenza e senza costrizioni."

Questa definizione è pienamente conforme agli **International Valuation Standards (IVS 2025)**, pubblicati dall'International Valuation Standards Council (IVSC) ed efficaci dal 31 gennaio 2025:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per cui un immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra soggetti non condizionati, indipendenti, con interessi contrapposti, in seguito ad un'appropriata attività di marketing e con entrambe le parti agendo con pari capacità, prudenza e assenza di costrizioni."

Nel contesto della **vendita giudiziaria esecutiva**, il valore stimato tiene conto delle condizioni di minore visibilità, limitata attività promozionale, stigma procedurale e vincoli temporali che caratterizzano il realizzo forzoso, applicando coefficienti di prudenza rispetto ai valori di mercato libero.

Valore di stima attribuito – Metodologia adottata

Analizzata l'unità immobiliare nello stato di fatto e di diritto, considerate le condizioni di vendita esecutiva giudiziaria, la posizione nella zona periferica di Agrate Brianza (Via Ghiringhella, zona OMI D1 Periferia), e acquisite informazioni mediante:

- Consultazione bollettini **Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi** (PiùPrezzi 2025)
- Rapporti dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate** (OMI, I semestre 2025)
- **Borsino Immobiliare** (listino 2025)
- **Indagine sistematica sui portali immobiliari** (107 annunci gennaio 2026)
- Comparabile diretto nello stesso complesso residenziale

Si è proceduto secondo il **metodo sintetico-comparativo**.

Il valore attribuito riflette una stima equa, motivata e aderente ai prezzi reali di immobili simili in zona, mediante comparazione delle caratteristiche tecniche e della **superficie commerciale** calcolata secondo il **DPR 23 marzo 1998 n. 138**.

Procedimenti e criteri di stima

La categoria oggetto di valutazione è il **valore di mercato in contesto esecutivo**, come previsto da:

- **UNI 11612:2015** - "Stima del valore di mercato degli immobili"
- **Linee Guida ABI 2024** (quinta edizione, dicembre 2024)
- **Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa** (sesta edizione, 2025)

Il valore di mercato corrisponde alla maggiore probabilità di realizzo in una transazione tra parti consapevoli e libere, con gli opportuni adattamenti prudenziali richiesti dal contesto di vendita forzata. La stima richiede necessariamente valutazione previsionale e probabilistica.

Fonti informative e comparabili

Quotazioni ufficiali:

- **OMI Agenzia delle Entrate** - I semestre 2025, Zona D1 Periferia, Comune di Agrate Brianza
- **PiùPrezzi** - Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi, 2025
- **Borsino Immobiliare** - Listino 2025

Dati catastali e amministrativi:

- Catasto Comune di Agrate Brianza (Foglio 32, particella 284, subalterni 9 e 5)
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Monza
- Ufficio Tecnico Comunale di Agrate Brianza

Indagine comparativa di mercato:

- Portali immobiliari: **Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Wikicasa.it**
- Campione analizzato: 107 annunci bilocali in vendita ad Agrate Brianza (gennaio 2026)
- Comparabile diretto identificato: Via Ghiringhella 90C, piano 2°, stesso complesso "Il Fienile"

Aste giudiziarie:

- **Astalegale.net** - Monitoraggio vendite pubbliche zona Brianza
- Tribunale di Monza - Procedure esecutive immobiliari

Documentazione tecnica:

- Planimetrie catastali e rilievi
- Relazioni tecniche costruttive complesso residenziale "Il Fienile" (anno 2006)
- Sopralluogo peritale con documentazione fotografica

Importanti precisazioni professionali

Verifiche strutturali e impiantistiche: Non sono stati effettuati collaudi statici sulle strutture né verifiche strumentali sul funzionamento degli impianti. In base alla documentazione disponibile (relazioni tecniche di costruzione anno 2006) e al sopralluogo visivo, gli impianti risultano conformi alla normativa vigente al momento della costruzione e funzionanti.

Indagini specialistiche non eseguite: Nessuna indagine è stata condotta su: sostanze nocive (amianto, radon), inquinamento, campi elettromagnetici, conformità acustica passiva (DPCM 5 dicembre 1997), certificazione energetica di dettaglio o altre verifiche eseguibili solo con saggi invasivi e strumentali specifici.

Beni mobili: Gli arredi e i beni mobili eventualmente presenti nell'unità immobiliare non sono oggetto di stima e restano esclusi dal valore attribuito.

Criticità edilizia rilevata: È stata identificata una **difformità nei rapporti aero-illuminanti (RAI)** del locale soggiorno-cucina rispetto ai requisiti del DM 5 luglio 1975 (art. 5) e del Regolamento Locale d'Igiene della Regione Lombardia. La criticità è **regolarizzabile** mediante interventi di modesta entità (formazione disimpegno con parete in cartongesso, adeguamento impianto elettrico, porta interna, pratica CILA/SCIA, aggiornamento catastale DOCFA) per un importo stimato complessivo di **€3.500**, già decurtato dal valore finale.

Oneri a carico dell'aggiudicatario: L'aggiudicatario è onerato di tutti i costi di eventuale ripristino, pulizia, completamento della regolarizzazione amministrativa e tecnica dell'immobile. La decurtazione cautelativa di €3.100 applicata assorbe i costi di regolarizzazione della criticità RAI identificata; ogni ulteriore costo derivante da verifiche più approfondite o da eventuali difformità non rilevabili senza indagini invasive resta a carico dell'acquirente.

Raccomandazioni: Prima della formulazione dell'offerta, è **raccomandato** all'offerente di effettuare verifica tecnica e amministrativa tramite professionista di fiducia, con accesso ai documenti depositati presso il Tribunale e sopralluogo presso l'immobile.

Nota finale normativa

La presente stima rispetta le seguenti normative e standard:

Normativa tecnica nazionale:

- **UNI 11612:2015** - "Stima del valore di mercato degli immobili"
- **DPR 23 marzo 1998 n. 138** - Regolamento di determinazione e attribuzione della rendita catastale (criteri superficie commerciale)

Linee guida settoriali:

- **Linee Guida ABI** (quinta edizione, dicembre 2024) - "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"
- **Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa** (sesta edizione, 2025) - Italian Property Valuation Standard

Normativa europea e internazionale:

- **Regolamento (UE) n. 575/2013** del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, come modificato dal **Regolamento (UE) 2024/1623** del 31 maggio 2024
- **International Valuation Standards (IVS 2025)** - Efficaci dal 31 gennaio 2025
- **European Valuation Standards (EVS 2025)**
- La redazione del presente elaborato si è avvalsa di strumenti digitali per attività di supporto metodologico. Le valutazioni tecniche, le analisi di mercato e le conclusioni estimative restano integralmente attribuibili al sottoscritto.

Normativa processuale:

- **Art. 568 c.p.c.** - Determinazione del prezzo base nelle vendite forzate

Fonti consultate: OMI Agenzia delle Entrate (I semestre 2025, Zona D1 Periferia Agrate Brianza), PiùPrezzi Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi (2025), Borsino Immobiliare (2025), Portali immobiliari Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Wikicasa.it (indagine sistematica 107 annunci gennaio 2026), Astalegale.net, Catasto Comune di Agrate Brianza, Conservatoria Registri Immobiliari di Monza, Ufficio Tecnico Comunale di Agrate Brianza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Comune censuario di Agrate Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Agrate Brianza

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,88	13,34	105.330,00	105.330,00
				105.330,00 €	105.330,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Dalle verifiche effettuate, considerata la consistenza dell'immobile, le sue caratteristiche distributive, dimensionali e degli impianti, Il bene immobile 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.

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 eseguire 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 e oneri di regolarizzazione edilizia, opere di ripristino e adeguamento. Per maggiori indicazioni sui costi di regolarizzazione si veda cap. 8);

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.830,00**

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: **€. 101.830,00**

data 24/01/2026

il tecnico incaricato
Arch. Rodolfo Longoni