TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

44/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Avv. Lorena Pallini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/09/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Elio Guido Ronzoni

CF:RNZLGD58P07B729Z
con studio in CARATE BRIANZA (MB) via San Giovanni Bosco, 10
telefono: 03621972318
email: ronzonistudio@hotmail.it
PEC: elioguido.ronzoni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VERANO BRIANZA via XXIV Maggio 11/A, della superficie commerciale di **92,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo del complesso condominiale.

L'immobile è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio/lavanderia e due camere da letto, oltre a due balconi collegati al soggiorno e ad una camera da letto.

I serramenti sono in legno monovetro dotati di tapparelle in plastica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, dotati di caloriferi con termovalvola e contabilizzazione del calore, caldaia a gas autonoma per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, gas, antenna TV, citofonico, non si dispone delle certificazioni impiantistiche.

Pavimenti interni in piastrelle in cucina e nei bagni e parquette nei restanti locali.

L'immobile è dotato di cantina posta al primo piano sottostrada.

La cantina è dotata di porta di ingresso in metallo, pavimento in battuta di cemento e impianto elettrico (di cui non si dispone della certificazione impiantistica).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 2.95/2.67m.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 391 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: VIA XXIV MAGGIO, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/06/2008 Pubblico ufficiale TOMMASI ENRICO Sede NOVA MILANESE (MI) Repertorio n. 28873 - MODELLO UNICO N. 49616.1/2008 Voltura n. 94970.1/2009 - Pratica n. MI1092126 in atti dal 30/11/2009

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

B **box singolo** a VERANO BRIANZA via XXIV Maggio 11/A, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo posto al primo piano sottostrada del complesso condominiale esistente.

Box dotato di portone basculante metallico, pavimento in battuta di cemento, presente impianto elettrico (di cui non è disponibile la certificazione impiantistica).

Vi è presenza di infiltrazioni e umidità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.14

m.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 391 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: VIA XXIV MAGGIO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/06/2008 Pubblico ufficiale TOMMASI ENRICO Sede NOVA MILANESE (MI) Repertorio n. 28873 - MODELLO UNICO N. 49616.1/2008 Voltura n. 94970.1/2009 - Pratica n. MI1092126 in atti dal 30/11/2009

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**105,40 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 135.965,60**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 136.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**17/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù,** pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e 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 che qui si intende integralmente riportato.

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 19/06/2008 a firma di Notaio Tommasi Enrico ai nn. 28874/17709 di repertorio, iscritta il 08/07/2008 a Milano 2 ai nn. 88679/22278, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 280.000,00.
Importo capitale: 140.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/05/2024 ai nn. 21105/6824 di repertorio, iscritta il 15/05/2024 a Milano 2 ai nn. 63064/10978, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di accertamento atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma.
Importo ipoteca: 243.640,44.
Importo capitale: 121.820,22

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/02/2026 a firma di Ufficiale Giudiziario Monza ai nn. 1015 di repertorio, trascritta il 23/03/2026 a Milano 2 ai nn. 38795/26924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pignoramento immobili Tribunale di Monza

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:	**€. 2.010,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.094,18**
Millesimi condominiali:	**81,7**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: riscaldamento condominiale con contabilizzazione
Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute devono essere attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell’allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2008), con atto stipulato il 19/06/2008 a firma di Notaio Tommasi Enrico ai nn. 28873/17708 di repertorio, trascritto il 08/07/2008 a Milano 2 ai nn. 88678/49616.
Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2008), con atto stipulato il 19/06/2008 a firma di Notaio Tommasi Enrico ai nn. 28873/17708 di repertorio, trascritto il 08/07/2008 a Milano 2 ai nn. 88678/49616.
Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 19/06/2008), con atto stipulato il 11/04/1980 a firma di Notaio Galbiati ai nn. 32734 di repertorio, trascritto il 06/05/1980 a Milano 2 ai nn. 26059/21285.
Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. Il quadro "D" riporta:" Precisiamo che nell'atto di provenienza la signora giliberti maria venere e' stata indicata come giliberti maria con il seguente codice fiscale glb mra 57d58 i357e immobile alienato: in comune di verano brianza, via 24 maggio n. 11/a, a) appartamento al piano primo di tre locali oltre servizi con annessa cantina al piano seminterrato, contraddistinti con il n. 6 censito al nceu al foglio 8 (otto), mappale 391 (trecentonovantuno), sub. 108 (centootto), via 24 maggio n. 11/a, piani 1-s1, z.c. u, cat. a/3, cl. 4, vani 5,5, rendita catastale 440,28. confinante - l'appartamento a nord-est con appartamento n. 5; a sud-est e sud-ovest con area nuda di pertinenza al fabbricato; a nord-ovest con vano scala comune; - la cantina a nord-est con corridoio comune; a sud- est con corridoio comune e cantina n. 4; a sud-ovest con area nuda di pertinenza del fabbricato; a nord-ovest con cantina n. 5; b) box ad uso autorimessa al piano interrato, contraddistinto con la lettera "f" censito al nceu al foglio 8 (otto), mappale 391 (trecentonovantuno), sub. 113 (centotredici), via 24 maggio n. 11/a, piano s1, z.c. u, cat. c/6, cl. 4, metri quadri 13, rendita catastale 40,28. confinante a nord-est con corridoio comune; a sud-est con proprieta' di terzi; a sud-ovest con area di pertinenza del fabbricato; a nord-ovest con box "g"." precisazione: " la descritta porzione immobiliare viene venduta nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trova, libera da persone e/ o cose, da contratti di locazione, con tutte le relative accessioni, pertinenze ed inerenti oneri e servitu', anche non apparenti. alla porzione immobiliare in contratto compete una quota di comproprieta' degli enti e spazi comuni del fabbricato condominiale al quale appartiene pari a millesimi 78 (settantotto) per l'appartamento e la cantina e millesimi 3,70 (tre virgola settanta) per il box. per l'identificazione dei suddetti enti e spazi comuni le parti fanno riferimento ai titoli di provenienza e all'art. 1117 c.c. in ordine alla provenienza si richiama l'atto di compravendita in data 11.4.1980 repertorio n. 32734 del notaio mario galbiati di seregno, registrato a desio il 29.4.1980 al n.ro 2110 e trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di milano 2 in data 6.5.1980 con nota n.ri 26059/21285, con cui i signori rizzo rosindo e giliberti maria venere acquistarono la porzione immobiliare in contratto. la parte acquirente dichiara di conoscere il contenuto dell'atto di provenienza citato e di quelli in esso richiamati, obbligandosi in particolar modo a rispettarne le relative clausole contrattuali per quanto di sua competenza."

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 19/06/2008), con atto stipulato il 11/04/1980 a firma di Notaio Galbiati ai nn. 32734 di repertorio, trascritto il 06/05/1980 a Milano 2 ai nn. 26059/21285.
Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. Il quadro "D" riporta:" Precisiamo che

nell'atto di provenienza la signora giliberti maria venere e' stata indicata come giliberti maria con il seguente codice fiscale glb mra 57d58 i357e immobile alienato: in comune di verano brianza, via 24 maggio n. 11/a, a) appartamento al piano primo di tre locali oltre servizi con annessa cantina al piano seminterrato, contraddistinti con il n. 6 censito al nceu al foglio 8 (otto), mappale 391 (trecentonovantuno), sub. 108 (centootto), via 24 maggio n. 11/a, piani 1-s1, z.c. u, cat. a/3, cl. 4, vani 5,5, rendita catastale 440,28. confinante - l'appartamento a nord-est con appartamento n. 5; a sud-est e sud-ovest con area nuda di pertinenza al fabbricato; a nord-ovest con vano scala comune; - la cantina a nord-est con corridoio comune; a sud- est con corridoio comune e cantina n. 4; a sud-ovest con area nuda di pertinenza del fabbricato; a nord-ovest con cantina n. 5; b) box ad uso autorimessa al piano interrato, contraddistinto con la lettera "f" censito al nceu al foglio 8 (otto), mappale 391 (trecentonovantuno), sub. 113 (centotredici), via 24 maggio n. 11/a, piano s1, z.c. u, cat. c/6, cl. 4, metri quadri 13, rendita catastale 40,28. confinante a nord-est con corridoio comune; a sud-est con proprieta' di terzi; a sud-ovest con area di pertinenza del fabbricato; a nord-ovest con box "g"." precisazione: " la descritta porzione immobiliare viene venduta nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trova, libera da persone e/ o cose, da contratti di locazione, con tutte le relative accessioni, pertinenze ed inerenti oneri e servitu', anche non apparenti. alla porzione immobiliare in contratto compete una quota di comproprieta' degli enti e spazi comuni del fabbricato condominiale al quale appartiene pari a millesimi 78 (settantotto) per l'appartamento e la cantina e millesimi 3,70 (tre virgola settanta) per il box. per l'identificazione dei suddetti enti e spazi comuni le parti fanno riferimento ai titoli di provenienza e all'art. 1117 c.c. in ordine alla provenienza si richiama l'atto di compravendita in data 11.4.1980 repertorio n. 32734 del notaio mario galbiati di seregno, registrato a desio il 29.4.1980 al n.ro 2110 e trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di milano 2 in data 6.5.1980 con nota n.ri 26059/21285, con cui i signori rizzo rosindo e giliberti maria venere acquistarono la porzione immobiliare in contratto. la parte acquirente dichiara di conoscere il contenuto dell'atto di provenienza citato e di quelli in esso richiamati, obbligandosi in particolar modo a rispettarne le relative clausole contrattuali per quanto di sua competenza."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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 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.

La partecipazione all’asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l’ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l’esame dell’impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l’esecuzione di un’indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. E’ escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilzia **N. 62/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato uso abitazione, presentata il 11/04/1972, rilasciata il 28/06/1972, agibilità del 15/12/1973

Licenza edilizia **N. 103/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione, presentata il 26/09/1973, rilasciata il 16/09/1974

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 28/05/2015, l'immobile ricade in zona Città consolidata prevalentemente residenziale (PDR - Articolo pr22). Norme tecniche di attuazione ed indici:
Articolo pr22. Città consolidata prevalentemente residenziale Nella città consolidata residenziale sono confluite le zone omogenee B1, B2 e C del PRG. Un approfondimento e una riflessione sulle zone B2. Questi ambiti ottengono nel PGT un incremento dell'indice: pertanto coloro che passano da B2 a città consolidata residenziale sono soggetti a piano attuativo di Giunta Comunale. Corrispondono per intero la quota afferente al contributo di costruzione. Il parametro da utilizzare per il calcolo dello standard residenziale è pari a 25mq/abitante ed è ammessa la monetizzazione fino ad un massimo del 25%, calcolata con il valore unitario di 120 €/mq. Inoltre per questi ambiti è richiesto lo standard strategico pari al 10% del contributo di costruzione dovuto, da utilizzare per interventi di varia natura ed entità ritenuti prioritari da parte dell'amministrazione comunale. Strumento attuativo: intervento edilizio diretto solo per le ex zone B1 e C. Rapporto di copertura: 1/3 Sf. H max: 8.50 m. Spazi di parcheggio privati: vedi punto 2 delle norme del Piano di Governo del Territorio. Aree scoperte di pertinenza delle costruzioni: vedi punto 2 delle norme del Piano di Governo del Territorio.

Aree per servizi: vedi punto 2 delle norme del Piano di Governo del Territorio. Destinazioni d'uso ammesse: Usi del territorio Articolazione Destinazioni d'uso ammesse Destinazioni d'uso non ammessa ATTIVITÀ RESIDENZIALI R1 Abitazioni X ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO AS Artigianato di servizio X ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI PA1 Artigianato produttivo X PA2 Depositi a cielo aperto X ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI PI1 Industria X PI2 Depositi a cielo aperto X ATTIVITÀ COMMERCIALI V Esercizi di vicinato X MS Medie strutture fino a m² 1500 di superficie X GS Grandi strutture di vendita X ATTIVITÀ DIREZIONALI D1 Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie X D2 Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali X D3 Attività private X ATTIVITÀ RICETTIVE RT1 Attrezzature ricettive X RT2 Pubblici esercizi X RT3 Attrezzature per lo svago e lo spettacolo X STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI SSC Stazioni di rifornimento carburante X ATTIVITÀ AGRICOLE A1 Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo X A2 Infrastrutture agricole X A3 Allevamenti X A4 Coltivazione dei fondi X ATTIVITÀ ESTRATTIVE AE Attività di cava X Gli accessori sono sempre consentiti

L'utilizzazione fondiaria base per la città consolidata residenziale è pari a 0.30 mq/mq. I lotti che presentano un indice fondiario inferiore allo 0.30 mq/mq possono utilizzare per interventi sugli edifici il gap che esiste fra l'indice allo stato di fatto e l'indice da PGT. Un esempio a titolo esemplificativo e non esaustivo: un lotto presenta un indice di 0.24 mq/mq. Il PGT da la possibilità di giungere fino allo 0.30 mq/mq, senza necessità di utilizzare bonus energetici. Si acquisisce un incremento dell'indice fondiario se si effettuano interventi che consentono di classificare l'edificio in classe B o in classe A. I salti di classe non possono essere cumulativi. La classe energetica si intende riferita e calcolata sulla totalità dell'edificio. La scelta di attribuire un incremento dell'indice fondiario a seguito dell'innalzamento della qualità energetica degli edifici deriva dalla volontà di perseguire una maggior sostenibilità ambienta-e, anche nella città consolidata, che consente una tutela della salute umana e al tempo stesso risparmio energetico sugli edifici esistenti. Esistono tre possibili casi nella città consolidata: - ampliamento dell'edificio esistente nel lotto: in questo caso l'incremento dell'indice fondiario si raggiunge se si porta l'edificio esistente oggetto di ampliamento o in classe energetica B o in classe energetica A; - nuova costruzione nel lotto (identificazione catastale su stesso foglio e mappale): la nuova costruzione si potrà realizzare solo se si porta l'edificio esistente in classe B (vedi nota 27). L'edificio in progetto dovrà essere realizzato almeno in classe energetica B (vedi

nota 27) per ottenere l’incremento di 0.02 mq/mq. Nulla vieta di progettare l’edificio in classe B alta o in classe A che consentono rispettivamente un incremento dell’indice base di 0.04 mq/mq o di 0.06 mq/mq. - nuova costruzione nel lotto (identificazione catastale indipendente): per ottenere l’incremento dell’indice base, l’erigendo edificio dovrà essere progettato almeno in classe energetica B (vedi nota 27) per ottenere l’incremento di 0.02 mq/mq. Nulla vieta di progettare l’edificio in classe B alta o in classe A che consentono rispettivamente un incremento dell’indice base di 0.04 mq/mq o di 0.06 mq/mq. Indice edilizio (mq/mq) da PGT di partenza CITTA’ CONSOLIDATA RESIDENZIALE - incremento certificazione energetica Edificio in classe B24 Edificio in classe B25 Edificio in classe A 0.30 0.02 0.04 0.06

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: differente distribuzione degli appartamenti, modifica di pareti interne, differente altezza interna. Cantina: differente distribuzione delle cantine, differente altezza interna. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia: €.2.500,00
- Sanzione: €.1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a sub. 108

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica di dimensioni, differente altezza interna. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia: €.1.800,00
- Sanzione: €.1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a sub. 113

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica di dimensioni, differente altezza interna. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale: €.450,00
- Diritti DOCFA: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a sub. 113

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: , modifica di pareti interne, differente altezza interna. Cantina: differente altezza interna. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale: €.900,00
- Diritti DOCFA: €.140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a sub. 108

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT vigente e adottato)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza certificazione conformità impianti
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN VERANO BRIANZA VIA XXIV MAGGIO 11/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERANO BRIANZA via XXIV Maggio 11/A, della superficie commerciale di **92,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo del complesso condominiale.

L'immobile è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio/lavanderia e due camere da letto, oltre a due balconi collegati al soggiorno e ad una camera da letto.

I serramenti sono in legno monovetro dotati di tapparelle in plastica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, dotati di caloriferi con termovalvola e contabilizzazione del calore, caldaia a gas autonoma per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, gas, antenna TV, citofonico, non si dispone delle certificazioni impiantistiche.

Pavimenti interni in piastrelle in cucina e nei bagni e parquette nei restanti locali.

L'immobile è dotato di cantina posta al primo piano sottostrada.

La cantina è dotata di porta di ingresso in metallo, pavimento in battuta di cemento e impianto elettrico (di cui non si dispone della certificazione impiantistica).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 2.95/2.67m.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 391 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: VIA XXIV MAGGIO, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/06/2008 Pubblico ufficiale TOMMASI ENRICO Sede NOVA MILANESE (MI) Repertorio n. 28873 - MODELLO UNICO N. 49616.1/2008 Voltura n. 94970.1/2009 - Pratica n. MI1092126 in atti dal 30/11/2009

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



soggiorno



bagno



ripostiglio/lavanderia



camera da letto



cucina



camera da letto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

biblioteca	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
piscina	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	al di sotto della media
spazi verde	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m	nella media
superstrada distante 1,8 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c)" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (…) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e porte-finestra realizzati in legno monovetro. Dotate di tapparelle in plastica — al di sotto della media

infissi interni: porte interne realizzate in legno e vetro — nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica in cucina e nei bagni, parquette nelle altre stanze — nella media

plafoni: intonaco tinteggiato — nella media

rivestimento interno: intonaco tinteggiato. Rivestimento in piastrelle nei bagni e in cucina — nella media

scale: condominiali — nella media

Degli Impianti:

antenna collettiva: condominiale, conformità: assente, da verificare — al di sotto della media

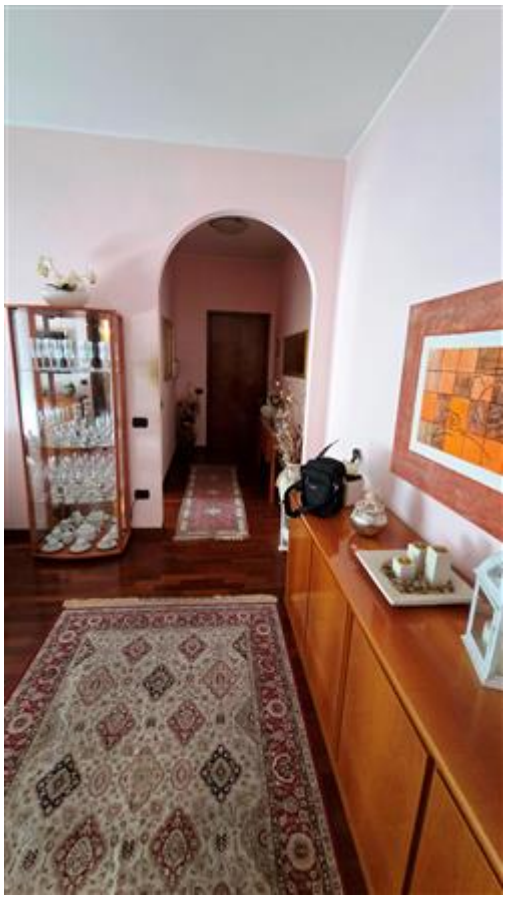
citofonico: condominiale, conformità: assente, da verificare — al di sotto della media

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V, conformità: assente, da verificare — al di sotto della media

gas: sottotraccia con alimentazione da rete ente gestore conformità: assente, da verificare — al di sotto della media

idrico: condominiale, conformità: assente, da verificare — al di sotto della media

termico: condominiale, con alimentazione da caldaia condominiale i diffusori sono in termosifoni con termovalvola, conformità: assente, da verificare. contabilizzazione del calore — al di sotto della media



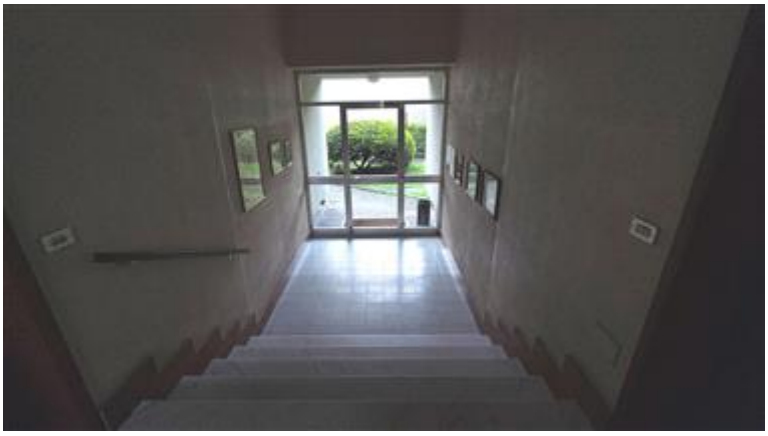
soggiorno e ingresso



balcone con accesso da soggiorno e cucina



interno cantina



ingresso condominiale



corridoio condominiale cantine



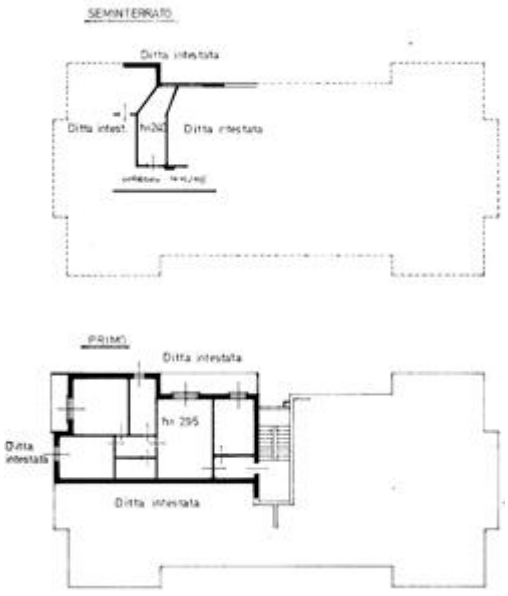
vista esterna condominio

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	90,00	x	100 %	=	90,00
balconi	4,00	x	25 %	=	1,00
cantina	7,00	x	20 %	=	1,40
Totale:	**101,00**				**92,40**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

di Valutazione.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/07/2026
Fonte di informazione: Tecnocasa
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: via Grandi
Superfici principali e secondarie: 125
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 157.500,00 pari a 1.260,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/07/2026
Fonte di informazione: Tempocasa
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: via Trieste
Superfici principali e secondarie: 91
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.318,68 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 108.000,00 pari a 1.186,81 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/07/2026
Fonte di informazione: Immobiliare Platinum
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: via M. Preda
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 299.000,00 pari a 2.135,71 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 269.100,00 pari a 1.922,14 Euro/mq

COMPARATIVO 4
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/07/2026

Fonte di informazione: Tempocasa
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: via Molino Resica
Superfici principali e secondarie: 134
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 163.000,00 pari a 1.216,42 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 146.700,00 pari a 1.094,78 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/07/2026
Fonte di informazione: Riboldi case
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Brunati
Superfici principali e secondarie: 180
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 269.000,00 pari a 1.494,44 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 242.100,00 pari a 1.345,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	157.500,00	108.000,00	269.100,00	146.700,00	242.100,00
Consistenza	92,40	125,00	91,00	140,00	134,00	180,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.400,00	1.318,68	2.135,71	1.216,42	1.494,44
Livello di piano	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	5,00
Vetustà	6,00	6,00	6,00	4,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.094,78	1.094,78	1.094,78	1.094,78	1.094,78
Livello di piano	-5 %	-7.875,00	-5.400,00	-13.455,00	-7.335,00	-12.105,00
Vetustà	-5 %	-7.875,00	-5.400,00	-13.455,00	-7.335,00	-12.105,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	157.500,00	108.000,00	269.100,00	146.700,00	242.100,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-35.689,70	1.532,69	-52.111,34	-45.542,69	-95.902,39
Livello di piano	0,00	0,00	0,00	0,00	-12.105,00
Vetustà	0,00	0,00	-26.910,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	**121.810,30**	**109.532,69**	**190.078,66**	**101.157,31**	**134.092,61**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **131.334,31**

Divergenza: 46,78% < **%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,40 x 1.421,37 = **131.334,59**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 131.334,59**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 131.334,59**

BENI IN VERANO BRIANZA VIA XXIV MAGGIO 11/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a VERANO BRIANZA via XXIV Maggio 11/A, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo posto al primo piano sottostrada del complesso condominiale esistente.

Box dotato di portone basculante metallico, pavimento in battuta di cemento, presente impianto elettrico (di cui non è disponibile la certificazione impiantistica).

Vi è presenza di infiltrazioni e umidità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.14 m.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 391 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: VIA XXIV MAGGIO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/06/2008 Pubblico ufficiale TOMMASI ENRICO Sede NOVA MILANESE (MI) Repertorio n. 28873 - MODELLO UNICO N. 49616.1/2008 Voltura n. 94970.1/2009 - Pratica n. MI1092126 in atti dal 30/11/2009

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



box



box



corsello condominiale



rampa accesso box condominiale



ingresso carraio



via di accesso al condominio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

biblioteca	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
piscina	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	al di sotto della media
spazi verde	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m	nella media
superstrada distante 1,8 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	scarso
qualità degli impianti:	mediocre
qualità dei servizi:	mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c)" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (…) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: in battuta di cemento	mediocre
portone di ingresso: basculante in metallo	mediocre
rivestimento interno: pareti interne in intonaco di cemento. Presenza di infiltrazioni e umidità	scarso

Degli Impianti:

elettrico: , la tensione è di 220V, conformità: assente

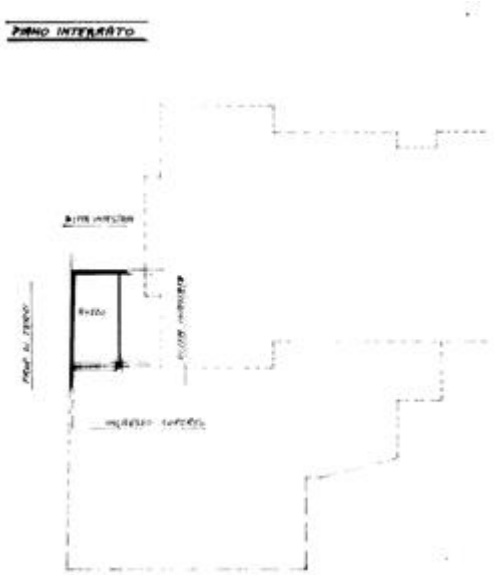
mediocre

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
box singolo	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	**13,00**				**13,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/07/2026

Fonte di informazione: Studio Danielli Immobiliare

Descrizione: garage, piano S1

Indirizzo: Verano B.za

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 13.500,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/07/2026
Fonte di informazione: Tecnocasa
Descrizione: garage, piano T
Indirizzo: Verano B.za, via XXIV maggio
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 12.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 10.800,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/07/2026
Fonte di informazione: Tecnocasa
Descrizione: garage, piano S1
Indirizzo: Verano B.za, via XXIV maggio
Superfici principali e secondarie: 16
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 10.000,00 pari a 625,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 9.000,00 pari a 562,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/07/2026
Fonte di informazione: Tecnocasa
Descrizione: garage, piano S1
Indirizzo: Verano B.za, via XXIV maggio
Superfici principali e secondarie: 33
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 1.060,61 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 31.500,00 pari a 954,55 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4

Prezzo	-	13.500,00	10.800,00	9.000,00	31.500,00
Consistenza	13,00	15,00	12,00	16,00	33,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	2,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.000,00	625,00	1.060,61
Livello di piano	6,00	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	562,50	562,50	562,50	562,50
Livello di piano	-10 %	-1.350,00	-1.080,00	-900,00	-3.150,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		13.500,00	10.800,00	9.000,00	31.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-1.125,00	562,50	-1.687,50	-11.250,00
Livello di piano		0,00	-1.080,00	0,00	0,00
Prezzo corretto		**12.375,00**	**10.282,50**	**7.312,50**	**20.250,00**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **12.555,00**

Divergenza: 63,89% < **%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 965,77 = **12.555,01**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.555,01**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.555,01**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento

(compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole 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 bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Verano Brianza, agenzie: Comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., 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	92,40	0,00	131.334,59	131.334,59
B	box singolo	13,00	0,00	12.555,01	12.555,01
				143.889,60 €	**143.889,60 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.924,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.965,60**

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:	**€. -34,40**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 136.000,00**

data 17/09/2026

il tecnico incaricato
Elio Guido Ronzoni