



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 506/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

avv. Patrizia Samantha Goretti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**arch. Raffaella Ferrara**

CF:FRRRFL74H51F205P

con studio in MONZA (MB) Corso Milano 38

telefono: 0399466675

fax: 0399462266

email: rferrara@fbaa.it

PEC: raffaella.ferrara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 506/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a CORNATE D'ADDA Via Cesare Battisti 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta all'interno di un condominio denominato Posta, l'appartamentno è al piano 2, composto da due locali più servizi, la cantina al piano S1; ha un'altezza interna catastale per l' appartamento: 2,9 0mt; per la cantina : 2,12 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 220 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 148,74 Euro, Dati di superficie: Totale: 52 m2 Totale escluse aree scoperte b): 51 m2, indirizzo catastale: VIA C. BATTISTI n. 14, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2011 Pratica n. MI0266412 in atti dal 15/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 66786.1/2011)

Coerenze da nord ed in senso orario dell'appartamento al piano secondo : proprietà di terzi su due lati, vano scala comune da cui si accede, proprietà di terzi, via Cesare Battisti; del ripostiglio al piano seminterrato: corridoio comune di accesso, ripostiglio di terzi, via Battisti, ripostiglio di terzi; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2005.

**B**

**box singolo** a CORNATE D'ADDA Via Cesare Battisti 20B, in edificio e condominio diversi da quelli dell'appartamento citato al punto a) per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza catstale interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 315 sub. 117 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 9 mq, Dati di superficie : Totale 9 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA C. BATTISTI , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2011 Pratica n. MI0266090 in atti dal 15/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 66505.1/2011)

Coerenze da nord ed in senso orairio dell'autorimessa al piano terra: autorimessa di terzi, enti comuni per tre lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1978 circa, agibilità del 1980.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>64,69 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 53.964,65</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 53.000,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>17/04/2026</b>          |

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Sono state effettuate interrogazioni all'Anagrafe Tributaria, per la verifica della sussistenza di contratti di locazione attivi nei quali il debitore figuri in qualità di dante causa che non sono ancora state evase.

### **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 qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, 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 19/07/2012 a firma del Dott. Giovanni Battista MATTARELLA, Notaio in Trezzo sull'Adda ai nn. 77725/21539 di repertorio, iscritta il 23/07/2012 a Milano 2 ai nn. 75225/13081, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 160.000,00

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

pignoramento, notificato il 19/11/2025 dal Pubblico Ufficiale del Tribunale di Monza rep. 10494 trascritto il 19/11/2025 a Milano 2 ai nn. 165301/113312, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

NOTE: Il presente pignoramento viene trascritto per l'importo di euro 21323, 51 oltre interessi e spese.

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:                      | €. 6.750,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 210,00   |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 0,00     |
| Millesimi condominiali:                                               | 75,72+2,5   |
| Ulteriori avvertenze:                                                 |             |

L'appartamento e cantina al civico 14 ricadono nel condominio Posta per millesimi 75,72, il box al civico 20b è all'interno del condominio Roma per millesimi 2,5. All'unità immobiliare descritta spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge in ragione di millesimi 75,72 (settantacinque virgola settantadue) per l'appartamento e la cantina e 2,51 (due virgola cinquantuno) per l'autorimessa, così come riportato nell'atto di provenienza a cui si rimanda.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente*".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/07/2012 a firma del Dott. Giovanni Battista MATTARELLA Notaio in Trezzo sull'Adda ai nn. 77724/21538 di repertorio, trascritto il 23/07/2012 a Milano 2 ai nn. 75220/50857.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il giorno 21/02/2002 a firma del dott. Josè CARBONEL Notaio in Villasanta ai nn. 24958/8163 di repertorio, trascritto il 06/03/2002 a Milano 2 ai nn. 27833/17091.

Accettazione tacita di eredità per causa morte, stipulata il 21/02/2002 a firma di dott. Josè

CARBONELL Notaio in Villasanta ai nn. 24958 di repertorio, trascritta il 17/10/2003 a Milano 2 ai nn. 150693/90755, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia di Inizio Attività Edilizia D.i.a. **N. 166/05**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di spostamento tavolati interni, presentata il 19/08/2005. Comunicazione di Fine Lavori del 22 novembre 2005. Il titolo è riferito solamente a abitazione di cui al mapp. 220.

Licenza Edilizia **N. 2/77**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento di stazione di servizio + un fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 30/12/1976, rilasciata il 08/02/1977 con il n. 207 di protocollo, agibilità del 29/04/1980.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato in cui insiste il box mapp. 315

Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili **N. 40/60**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di una palazzina condominio, rilasciata il 29/09/1960, agibilità del 12/02/1962. Il titolo è riferito solamente a alla cantina e all'appartamento di cui al mapp. 220

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 28/11/2024 e pubblicazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 28 del 09/07/2025 , ultima variante relativa alla correzione di errori materiali, l'immobile ricade in zona Zone B3 Aree edifica te di completamento residenziale ad alta densità edilizia. Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **1. interventi edilizi diretti**

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione, fatti salvi i casi ricadenti al punto 2 successivo. In caso di demolizione è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.

IF 0,666 mq/mq

IC 50%

IPF 20%

Altezza dell'edificio 13 m

#### **2. Permesso di costruire convenzionato Il PGT si attua attraverso PdCC in caso di:**

- edificazione di lotti ineditati o aventi solo edificazioni accessorie aventi superficie fondiaria pari o superiore a mq 3.000;
- integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti lotti aventi superfici fondiaria pari o superiore a mq 3.000;
- aree appositamente perimetrate dal PR.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

IF 0,666 mq/mq

IPF 50%

IC 20%

Altezza dell'edificio 13 m

Le dotazioni territoriali DT sono fissate secondo le modalità previste dal piano dei servizi.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

**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 presenti 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. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come

minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

**Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

##### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la mia planimetria in atti del box e della cantina non coincidono con lo stato dei luoghi, a titolo esemplificativo e non esaustivo si rimanda ad una sagoma e una consistenza differente per la cantina: non rettangolare ma trapezoidale; il box risulta frazionato rispetto a quanto rappresentato nell'unica planimetria riscontrata presso il comune di Cornate d'Adda. Per emendare tale difformità dovranno essere depositate pratiche edilizie in sanatoria. Le difformità verranno valorizzate tramite una decurtazione percentuale applicata al valore di mercato del bene. L'aggiudicatario, nel partecipare all'asta, si assume i rischi derivanti qualora gli importi stimati non fossero soddisfacenti o le difformità non fossero sanabili. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01 e s.m.i.)

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA CESARE BATTISTI 14

### **APPARTAMENTO**

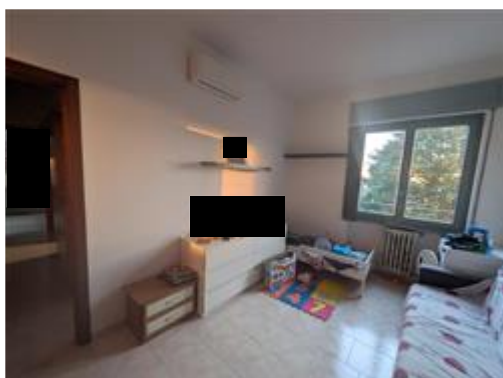
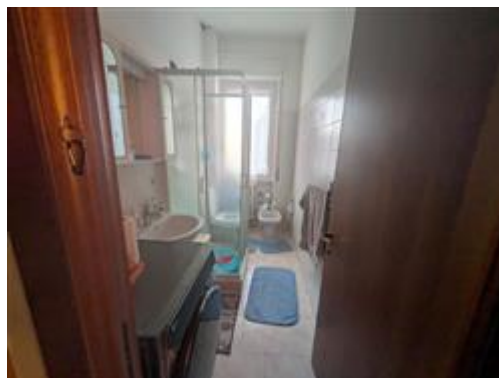
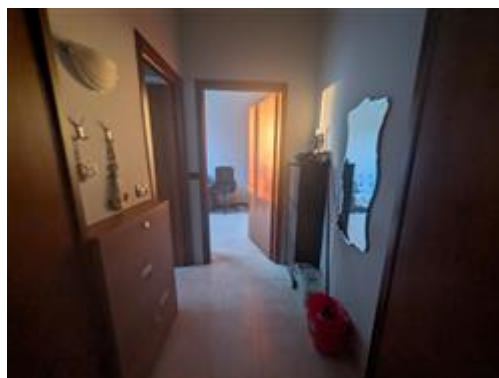
DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORNATE D'ADDA Via Cesare Battisti 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta all'interno di un condominio denominato Posta, l'appartamentno è al piano 2, composto da due locali più servizi, la cantina al piano S1; ha un'altezza interna catastale per l' appartamento: 2,9 0mt; per la cantina : 2,12 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 220 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 148,74 Euro, Dati di superficie: Totale: 52 m2 Totale escluse aree scoperte b): 51 m2, indirizzo catastale: VIA C. BATTISTI n. 14, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2011 Pratica n. MI0266412 in atti dal 15/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 66786.1/2011)

Coerenze da nord ed in senso orario dell'appartamento al piano secondo : proprietà di terzi su due lati, vano scala comune da cui si accede, proprietà di terzi, via Cesare Battisti; del ripostiglio al piano seminterrato: corridoio comune di accesso, ripostiglio di terzi, via Battisti, ripostiglio di terzi; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2005.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





## SERVIZI

scuola elementare  
ospedale  
municipio  
negozi al dettaglio



## COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt  
autostrada distante 10 Km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



## 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". Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

## Degli Impianti:

**elettrico:** sottotraccia, la tensione è di 220V  
**conformità:** non rilevabile  
**termico:** condominiale i diffusori sono in radiatori  
in ghisa **conformità:** non rilevabile



## Delle Componenti Edilizie:

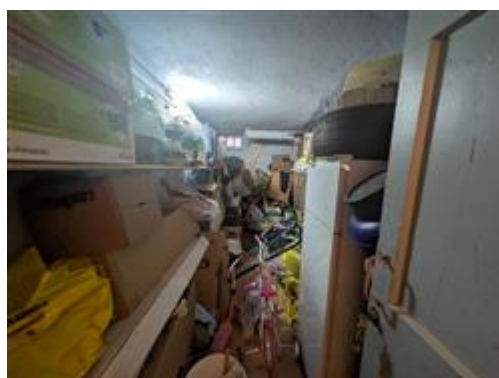
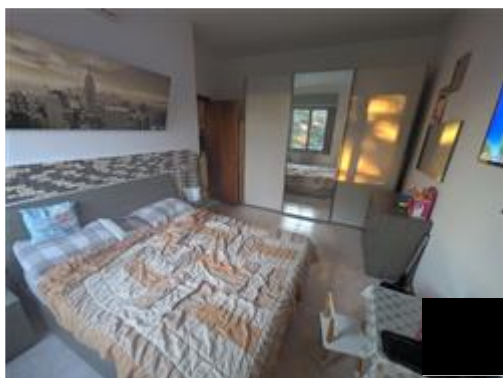
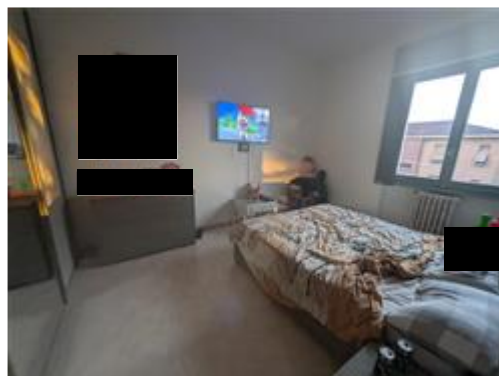
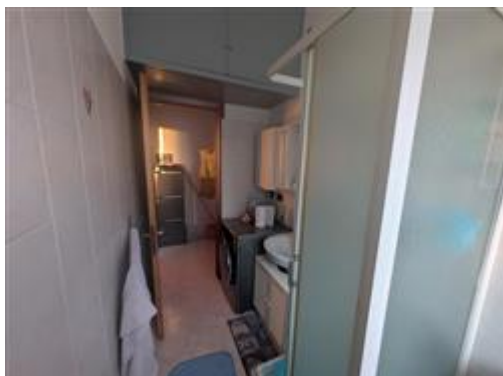
*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno

scarso



*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

mediocre

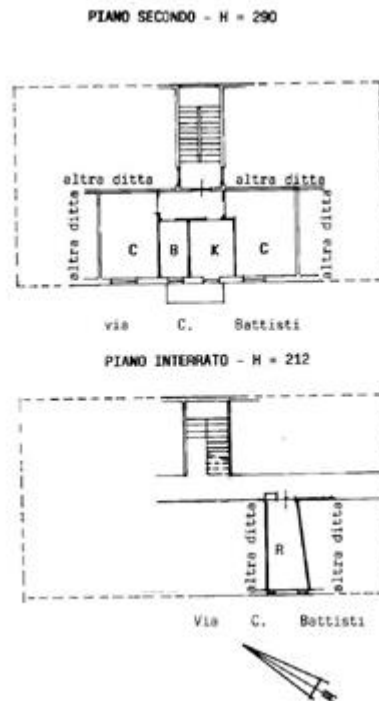
**CONSISTENZA:**

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

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

| descrizione  | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|--------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Appartamento | 49,50       | x | 100 %  | = | 49,50       |
| Balcone      | 2,80        | x | 30 %   | = | 0,84        |

|                |              |   |      |   |              |
|----------------|--------------|---|------|---|--------------|
| Cantina        | 9,40         | x | 25 % | = | 2,35         |
| <b>Totale:</b> | <b>61,70</b> |   |      |   | <b>52,69</b> |



## 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: 07/04/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/127772742/?entryPoint=map>

Descrizione: Bilocale ristrutturato con balcone con cantina e posto auto

Indirizzo: via Cesare Battisti

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.269,84 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/123493833/?entryPoint=map>

Descrizione: bilocale mansardato posto al quarto ed ultimo piano di una palazzina

Indirizzo: via Achille Grandi 16

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 967,74 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 54.000,00 pari a 870,97 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/124774455/?entryPoint=map>

Descrizione: trilocale situato all'ultimo piano

Indirizzo: via A.Grandi 3

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.217,95 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 1.096,15 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

***Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:***

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente*

relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

- I conflitti Russo-Ucraino ed in Medio-Oriente, uniti all'incertezza delle relazioni commerciali internazionali, continuano a rendere i mercati globali particolarmente volatili, di conseguenza le strategie degli investitori risultano difficili da prevedere, soprattutto se si considera un orizzonte temporale di medio-lungo termine.
- In data 17 aprile 2025 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha deliberato una ulteriore riduzione dei tassi di interesse a livello europeo. Il tasso di riferimento sui rifinanziamenti principali passa al 2,40%. Resta confermato il tasso di inflazione target dell'Europa al 2%.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo           | -     | 72.000,00     | 54.000,00     | 85.500,00     |
| Consistenza      | 52,69 | 63,00         | 62,00         | 78,00         |
| Data [mesi]      | 0     | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Prezzo unitario  | -     | 1.269,84      | 967,74        | 1.217,95      |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile   | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Data [mesi]      | 0,00                | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Prezzo unitario  | prezzo medio minimo | 870,97        | 870,97        | 870,97        |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche:       |  | COMPARATIVO 1    | COMPARATIVO 2    | COMPARATIVO 3    |
|------------------------|--|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo                 |  | 72.000,00        | 54.000,00        | 85.500,00        |
| Data [mesi]            |  | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Prezzo unitario        |  | -8.979,68        | -8.108,71        | -22.044,19       |
| <b>Prezzo corretto</b> |  | <b>63.020,32</b> | <b>45.891,29</b> | <b>63.455,81</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **57.455,81**  
 Divergenza: 27,68% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,69 x 1.090,45 = **57.455,81**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 57.455,81**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 57.455,81**

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA CESARE BATTISTI 14

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CORNATE D'ADDA Via Cesare Battisti 20B, in edificio e condominio diversi da quelli dell'appartamento citato al punto a) per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza catstale interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 315 sub. 117 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 9 mq, Dati di superficie : Totale 9 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA C. BATTISTI , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2011 Pratica n. MI0266090 in atti dal 15/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 66505.1/2011)  
Coerenze da nord ed in senso orairio dell'autorimessa al piano terra: autorimessa di terzi, enti comuni per tre lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Immobile costruito nel 1978 circa, agibilità del 1980.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





#### SERVIZI

scuola elementare  
ospedale  
municipio  
negozi al dettaglio



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt  
autostrada distante 10 Km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

immobile esente dall'obbligo di alelgazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).





## CONSISTENZA:

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

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

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Box            | 12,00        | x | 100 %  | = | 12,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>12,00</b> |   |        |   | <b>12,00</b> |



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/119067807/?entryPoint=map>

Descrizione: box indipendente con entrata in cortile

Indirizzo: Via Circonvallazione, 30

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 13.500,00 pari a 964,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 12.150,00 pari a 867,86 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2026

Fonte di informazione: box indipendente con entrata in cortile

Descrizione: Via Achille Grandi

Indirizzo: box singolo

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 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/04/2026

Fonte di informazione: box indipendente con entrata in cortile

Descrizione: box

Indirizzo: Via Villa Paradiso

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie: 13000

Sconto trattativa: 10 %

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

***Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:***

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*

- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *I conflitti Russo-Ucraino ed in Medio-Oriente, uniti all'incertezza delle relazioni commerciali internazionali, continuano a rendere i mercati globali particolarmente volatili, di conseguenza le strategie degli investitori risultano difficili da prevedere, soprattutto se si considera un orizzonte temporale di medio-lungo termine.*
- *In data 17 aprile 2025 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha deliberato una ulteriore riduzione dei tassi di interesse a livello europeo. Il tasso di riferimento sui rifinanziamenti principali passa al 2,40%. Resta confermato il tasso di inflazione target dell'Europa al 2%.*

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Valore a corpo: | <b>10.000,00</b> |
|-----------------|------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 10.000,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 10.000,00</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo Sintetico Comparativo Parametrico.

“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 “<sup>[1]</sup>.

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.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “.

#### [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 Cornate d'adda, agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori., ed inoltre: online.

#### 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 | 52,69       | 0,00            | 57.455,81          | 57.455,81          |
| B  | box singolo  | 12,00       | 0,00            | 10.000,00          | 10.000,00          |
|    |              |             |                 | <b>67.455,81 €</b> | <b>67.455,81 €</b> |

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione                                                       | importo            |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|
| assenza di garanzie per vizi e conformità, obsolescenza e vetustà | -20%<br>-13.491,16 |
|                                                                   | <b>13.491,16 €</b> |

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.964,65**

#### 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:                                                                                                 | €. 964,65    |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 53.000,00 |

data 17/04/2026

il tecnico incaricato  
arch. Raffaella Ferrara