



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

521/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Dott. Giuseppe Bonato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Michele Fiorito

CF:FRTMHL68L28F704H

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto 29

telefono: 0392275195

email: michele.fiorito@memarchitettura.it

PEC: michele.fiorito@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 521/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COLOGNO MONZESE VIA AMERIGO VESPUCCI 11, della superficie commerciale di **106,80** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano primo della scala C, suddiviso in ingresso, cucina, tre locali, disimpegno notte e ripostiglio, 2 servizi igienici e due balconi, con annesso vano cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, scala C, ha un'altezza interna di 2,80 m al P1 e 2,60 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 125 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 945,12 Euro, indirizzo catastale: VIA AMERIGO VESPUCCI, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/04/2020 Pratica n. MI0096163 in atti dal 09/04/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 29240.1/2020)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - appartamento: appartamento di terzi, vano ascensore, pianerottoli e vano scala comuni, altro appartamento di proprietà di terzi, cortile comune su due lati; - cantina: cantina di proprietà di terzi, terrapieno, altra cantina di proprietà di terzi, corridoio comune; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.401,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.000,00
Data di conclusione della relazione:	06/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Da interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate MB - REGISTRO UFFICIALE 31007 del 27 febbraio 2026 non risultano sussistere contratti di locazione

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 30/10/2007 a firma di GUADAGNO Simona ai nn. 4072/2136 di repertorio, iscritta il 15/11/2007 a Milano 2 ai nn. 172031/45369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 500.000 euro.

Importo capitale: 250.000 euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/10/2024 a firma di Giudice di Pace di Monza ai nn. 6541 di repertorio, iscritta il 11/12/2024 a Milano 2 ai nn. 167251/31854, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 15.000 euro.

Importo capitale: 7.500 euro.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 16/01/2012 a Milano 2 ai nn. 4569/3174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia.

Per euro 8.154,92 oltre interessi e spese

pignoramento, trascritta il 31/07/2013 a Milano 2 ai nn. 73892/50633, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia.

Per euro 9.840,21 oltre interessi e spese

pignoramento, trascritta il 04/12/2025 a Milano 2 ai nn. 174332/119638, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia.

Per la cifra pari ad euro 10.205,78

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: **€. 4.227,94**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 17.201,00**

Millesimi condominiali: **14,5900/1000,0000**

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/2007), con atto stipulato il 30/10/2007 a firma di GUADAGNO Simona ai nn. 4071/2135 di repertorio, trascritto il 15/11/2007 a Milano 2 ai nn. 172030/90639.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 30/10/2007), con atto stipulato il 13/03/1981 a firma di TABUCCHI Renato ai nn. 79391/16309 di repertorio, trascritto il 19/03/1981 a Milano 2 ai nn. 17684/13927.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di perizia

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 4529/76 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edifici di civile abitazione, boxes, guardiola e recinzione, rilasciata il 03/06/1976 con il n. 4529 di protocollo, agibilità del 03/05/1983 con il n. 4529 di protocollo.

Alla licenza edilizia 4529/76 in data 28.10.1977 è seguita variante per ottenere la concessione a realizzare: “boxes interrati nonché varianti non sostanziali riguardanti i fabbricati residenziali autorizzati con nulla osta n. 4529 del 3.6.76 in via Vespucci.”

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 54 del 13/07/2021 e successiva Determina Dirigenziale n. 1536 del 22/12/2021 ed efficace dal 09/02/2022, data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – (B.U.R.L.) n. 6, l'immobile ricade in zona Tessuto dell'Abitare | TUC - A, zone normate dall'articolo 34 delle vigenti NTA del Piano delle Regole..

Norme tecniche di attuazione ed indici:

IF max pari a quello esistente, qualora l'esistente fosse inferiore potrà essere pari a 0,75 mq/mq.

H max pari a quella esistente, qualora l'esistente fosse inferiore potrà essere pari a 15 m.

IC pari a quello esistente, ove non raggiunga il 50% di Sf è consentito raggiungere tale rapporto.

IPF pari a quello esistente, non inferiore al 30% di Sf, fatto salvo quanto previsto all'articolo 16 comma 3 delle presenti NTA.

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 né tantomeno sulle parti comuni del fabbricato, aree, cortili, facciate coperture, recinzioni, corselli, locali impianti centralizzati etc. sulle quali siano state realizzate opere non conformi e/o non autorizzate dagli esecutori o da altri proprietari. I dati sono stati desunti dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico. Lo scrivente declina ogni responsabilità nel caso in cui sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Nello specifico, gli atti reperiti attestano la liceità dei fabbricati; tuttavia, la loro incompletezza non consente allo scrivente di esprimere un giudizio di piena conformità in quanto non risultano essere presenti agli atti gli elaborati grafici afferenti all'ultima variante riportanti le misure interne ed esterne dell'unità immobiliare oggetto di procedura ma risultano essere presenti solo elaborati grafici rappresentanti i vari piani degli edifici componenti l'intera lottizzazione. **Pertanto, nel giudizio di stima è stata applicata una detrazione del 10%, in considerazione dell'impossibilità di garantire la conformità edilizia.** 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 del 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. È 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: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In merito alla conformità edilizia, si evidenzia che, con riferimento alla licenza edilizia n. 4529/76 del 03/06/1976 e alla successiva variante rilasciata in data 28.10.1977, cui è seguito il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità in data 03/05/1983 (agibilità riferita al Lotto A), dall'analisi della documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali, comparata con lo stato dei luoghi rilevato in data 27/01/2026, emerge quanto segue: - Gli atti edilizi reperiti risultano carenti degli elaborati grafici rappresentativi di tutti i piani dell'edificio identificato come "Edificio 3" del Lotto A. - Sono invece presenti esclusivamente elaborati planimetrici di piano privi dell'indicazione delle dimensioni esterne (SLP) dei serramenti e delle superfici dei locali. Alla luce di tale incompletezza documentale, lo scrivente non è in grado di attestare la piena conformità edilizia del bene, pur potendone affermare la liceità sotto il profilo autorizzativo. Eventuali difformità afferenti a eventuali modifiche della sagoma delle finestre dovranno essere attentamente valutate in sede di presentazione dell'istanza di sanatoria. Dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto si rilevano le seguenti difformità interne: - diversa distribuzione degli spazi interni, con riduzione della porzione di disimpegno prospiciente il servizio igienico principale; - rimozione di una lesena all'interno del secondo bagno; - ampliamento del vano porta di collegamento tra ingresso e soggiorno. Per quanto concerne le parti esterne, sul balcone a servizio dei locali cucina e soggiorno risulta realizzata una parete divisoria rispetto al balcone confinante di altra unità immobiliare. Tale configurazione risulta diffusa su tutti i piani dell'edificio e, pertanto, riconducibile verosimilmente a interventi che dovrebbero essere in futuro oggetto di sanatoria a livello condominiale. Nel presente paragrafo lo scrivente procederà alla quantificazione delle eventuali sanzioni riferibili alle modifiche interne sopra descritte. Tuttavia, in considerazione della carenza degli elaborati tecnici relativi all'ultima variante edilizia, e quindi dell'assenza di adeguate garanzie circa la piena conformità del bene, si ritiene applicabile una riduzione del valore pari al 10%. (normativa di riferimento: TUE - Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria (limitatamente per le

opere interne)

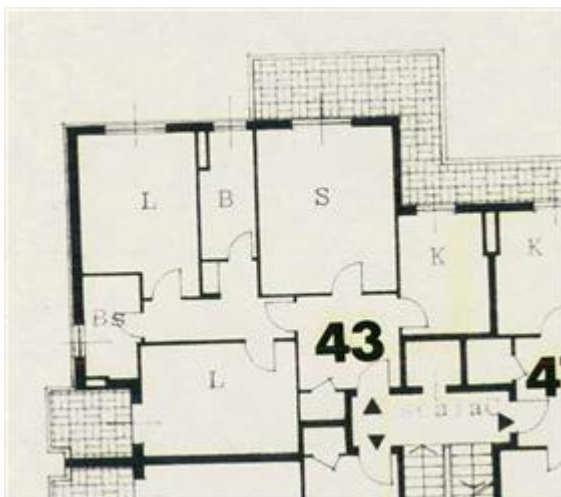
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

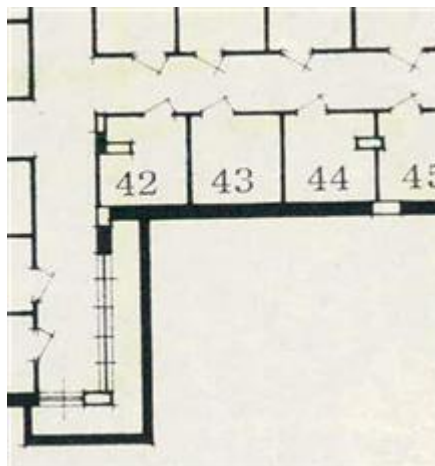
- Oneri professionali per la presentazione di foglio di CILA in sanatoria: €.1.800,00
- sanzione per opere realizzate in difformità (limitatamente alle opere interne): €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano primo



APPARTAMENTO AL PIANO 1° - ALLEGATO ALLA VARIANTE DELLA L.E. 4529



CANTINA AL PIANO S1 - ALLEGATO ALLA VARIANTE DELLA L.E. 4529



STATO DEI LUOGHI ALLA DATA DEL 27.01.2026



STATO COMPARATIVO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla consultazione delle licenze edilizie originarie e dal riscontro dello stato dei luoghi, si rileva che la scheda catastale attualmente presente in banca dati non rappresenta le difformità interne evidenziate al paragrafo "Conformità edilizia". Si evidenzia, inoltre,

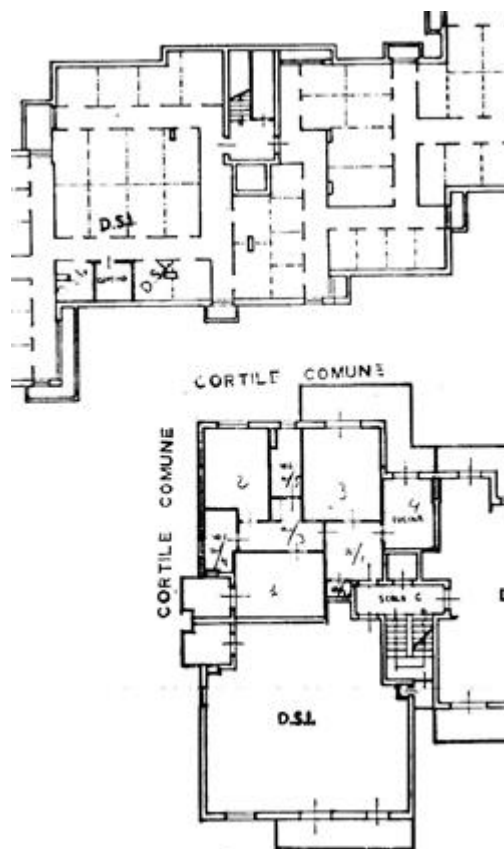
che nella visura catastale la toponomastica non risulta correttamente indicata, in quanto l'unità immobiliare è riportata unicamente con riferimento a "Via Vespucci", ai piani S1 e 1, senza l'indicazione del numero civico 11 e della scala C. Tale incongruenza potrà essere sanata mediante presentazione di apposita pratica DOCFA per l'aggiornamento della scheda catastale, da effettuarsi in esito alla regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate. In tale sede si procederà all'aggiornamento contestuale sia dell'elaborato grafico catastale sia dei dati toponomastici. Si precisa che la suddetta procedura potrà essere presentata esclusivamente successivamente al deposito e alla definizione dell'istanza di sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per la presentazione di pratica Ministeriale DOCA 4.00.5 : €.400,00
- Tributi catastali per la presentazione dell'aggiornamento DOCFA per n: 2 u.i.u. (frz appartamento e cantina): €.140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15



stralcio scheda catastale attualmente presente in banca dati

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

La destinazione d'uso insediata risulta essere conforme a quanto prescritto dalle norme del PGT

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta ..

Il bene risulta essere correttamente intestato

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene conto che la componente impiantistica

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

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA AMERIGO VESPUCCI 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLOGNO MONZESE VIA AMERIGO VESPUCCI 11, della superficie commerciale di **106,80** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano primo della scala C, suddiviso in ingresso, cucina, tre locali, disimpegno notte e ripostiglio, 2 servizi igienici e due balconi, con annesso vano cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, scala C, ha un'altezza interna di 2,80 m al P1 e 2,60 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 125 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 945,12 Euro, indirizzo catastale: VIA AMERIGO VESPUCCI, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/04/2020 Pratica n. MI0096163 in atti dal 09/04/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 29240.1/2020)

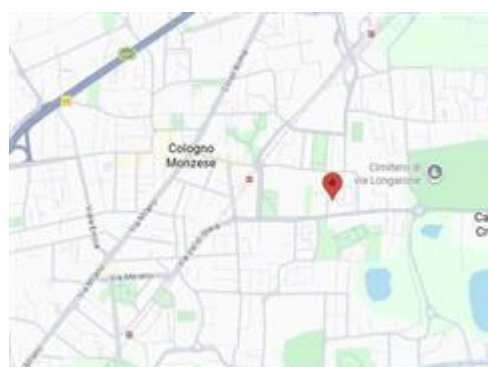
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - appartamento: appartamento di terzi, vano ascensore, pianerottoli e vano scala comuni, altro appartamento di proprietà di terzi, cortile comune su due lati; - cantina: cantina di proprietà di terzi, terrapieno, altra cantina di proprietà di terzi, corridoio comune; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 9 km - Como centro 13 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

asilo nido
scuola elementare
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
università
municipio
centro sportivo
negozi al dettaglio
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Linate 15 km -
Malpensa 60 km
autobus distante Autobus locali 200 metri
autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo
Agrate B. - 7 km
tangenziale distante Tangenziale Est svincolo
Cologno Monzese 2 km
metropolitana distante MM2 Cologno Monzese
centro 600 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella 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".

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

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene conto che l. finitura effetto legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in ceramica. rivestimento limitato alla fascia posta nella parte angolare zona retro lavello e cottura (a partire da h 80 cm fino ad h 150 cm circa)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni realizzato in ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : impianto di condizionamento tipo split con motocondensante esterna con diffusori in split conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in teleriscaldamento i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



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 P1	99,55	x	100 %	=	99,55
Balconi P1	20,50	x	30 %	=	6,15
Cantina PS1	4,40	x	25 %	=	1,10
Totale:	124,45				106,80



STATO DEI LUOGHI RILEVATO IL 27/01/2026

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: 27/02/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/126780537/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1 con box auto

Indirizzo: via Vespucci

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 12

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 1.893,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 225.000,00 pari a 1.704,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/02/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/126051961/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P9 con cantina

Indirizzo: via Vespucci

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie: 2

Prezzo richiesto: 290.000,00 pari a 2.521,74 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 261.000,00 pari a 2.269,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/02/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/126955911/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P2 con box auto

Indirizzo: via Carducci

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 16

Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 2.452,83 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 234.000,00 pari a 2.207,55 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/02/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/124714533/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P4 con cantina

Indirizzo: via Volta

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie: 3

Prezzo richiesto: 265.000,00 pari a 2.676,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 238.500,00 pari a 2.409,09 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	225.000,00	261.000,00	234.000,00	238.500,00

Consistenza	106,80	132,00	115,00	106,00	99,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	2,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.893,94	2.521,74	2.452,83	2.676,77
Piano di ubicazione, affaccio e stato di manutenzione	5,00	6,00	7,00	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	1.704,55	1.704,55	1.704,55	1.704,55
Piano di ubicazione, affaccio e stato di manutenzione	5 %	11.250,00	13.050,00	11.700,00	11.925,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		225.000,00	261.000,00	234.000,00	238.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-42.954,55	-13.977,27	1.363,64	13.295,45
Piano di ubicazione, affaccio e stato di manutenzione		-11.250,00	-26.100,00	-11.700,00	-11.925,00
Prezzo corretto		170.795,45	220.922,73	223.663,64	239.870,45

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **213.813,07**

Divergenza: 28,80% < %

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 occulti;*
- *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 sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *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).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,80	x	2.002,00	=	213.813,60
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 213.813,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 213.813,60

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.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[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 Cologno Monzese, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, 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	106,80	0,00	213.813,60	213.813,60
				213.813,60 €	213.813,60 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Stato manutentivo generale	-5%	-10.690,68
Impossibilità di garantire la conformità del bene ma solo la liceità	-10%	-21.381,36
		32.072,04 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene pignorato, per caratteristiche tipologiche, dimensionali e distributive, non risulta comodamente divisibile, in quanto un eventuale frazionamento comporterebbe una significativa perdita di funzionalità e valore economico, oltre alla necessità di interventi edilizi rilevanti e non giustificati sotto il profilo tecnico-economico.

Pertanto, si ritiene più congrua la vendita in unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.340,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 178.401,56

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: € 401,56

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 178.000,00

data 06/05/2026

il tecnico incaricato
Michele Fiorito