



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

424/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:

Avv. Annamaria FEDELI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Loris PIERINI

CF:PRNLS79M26F205F

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) Via G. Levi, 4

telefono: 3498472930

email: pieriniloris@gmail.com

PEC: loris.pierini@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 424/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MUGGIO' Via Magenta 32, della superficie commerciale di **129,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento disposto su due livelli, piano terreno e primo, tra loro collegati mediante scala interna del tipo "a chiocciola", composto da soggiorno/pranzo, angolo cottura, lavanderia al piano terreno, tre camere ed un servizio igienico al piano primo.

Box attualmente adibito a deposito, situato sotto il portico comune, nel quale sono ubicati altresì gli impianti a servizio dell'appartamento.

L'unità si presenta in buono stato conservativo e non necessita di particolari interventi di manutenzione.

Alla stessa compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgano altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 166 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA n. 32 MUGGIO', piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): quanto al piano terreno: Dapprima strada privata indi appartamento di terzi al mapp.154, portico comune, strada privata. quanto al piano primo: Dapprima strada privata indi appartamento di terzi al mapp.154, ballatoio comune, appartamento di terzi al mapp.31, strada privata. Salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 12 particella 31 sub. 105 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 11, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA n. 32 MUGGIO', piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Dapprima portico comune su due lati indi proprietà di terzi, strada privata. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.209,95
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.000,00
Data di conclusione della relazione:	27/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore unitamente al coniuge comproprietario.

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 **giudiziale**, stipulata il 30/01/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 330 di repertorio, iscritta il 07/04/2025 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 9437 Registro Generale 47182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: Euro 52.951,19.

Durata ipoteca: Euro 32.074,45

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 04/02/2008 a firma di Notaio Luigi Andrea Falce di Muggiò ai nn. 6050/3423 di repertorio, iscritta il 22/02/2008 a Milano 2^a ai nn. Registro Particolare 5573 Registro Generale 24177, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 380.000,00.

Importo capitale: Euro 190.000,00.

1 - Annotazione n. 9012 del 19/04/2011 (EROGAZIONE A SALDO)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/09/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 8346, di repertorio, trascritta il 21/10/2025 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 101436 Registro Generale 147973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€ 655,80
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 352,00
Millesimi condominiali:	131,16/1000
Ulteriori avvertenze:	

Estratto dal Regolamento di Condominio

Unità immobiliare oggetto di stima = 06A

La CORTE MARCHESIT è una classica corte lombarda costruita nel fine 1800, le corti lombarde erano un insieme di abitazioni, delle case di corte, costruite attorno ad un'aia o cortile e che hanno un unico ingresso in comune sulla strada, tramite un portone; il tutto farebbe pensare a un'aggregazione di dimore rustiche, come le cascine, ma in realtà sono tipiche dei centri storici di cittadine e paesi dell'insubria.

La corte MARCHESIT avendo tutte le caratteristiche storiche di cui sopra rientra in vincolo paesaggistico indicato nel P.R.G. "B1 Residenza Del Vecchio Centro", tutte le opere edilizie (serramenti, colore facciate, coperture, ecc.) devono rientrare in quanto previsto nel progetto pilota cui alla domanda di concessione edilizia presentata in data 13/02/2002 (pratica 26/2002).

Il Condominio sito in Muggio' via Magenta, 32, costituito da: n° 3 corpi di fabbrica collegati tra loro a formare una U formati da un piano terra, un piano primo con una corte interna, le unità immobiliari hanno una numerazione progressiva dal numero 01 al numero 17, da sinistra a destra entrando nella corte.

Le unità 2A-3A-4A-5A hanno una servitù attiva per accedere alla nicchia dei contatori dell'energia elettrica ubicati all'interno della superficie di pertinenza esclusiva dell'unità 06A.

Sono assegnati in uso esclusivo i sottotetti di pertinenza alle unità 06A – 07A – 08A - 09A.

L'ingresso secondario sulla Via Magenta è assegnato in uso esclusivo all'unità 06A.

L'unità 06A in considerazione dell'uso esclusivo dell'uscita pedonale, del portico esterno e del sottotetto, rinuncia al diritto di parcheggiare la propria autovettura all'interno della corte, rinuncia anche all'uso del locale esterno (ex latrine) per permettere la formazione dell'accesso pedonale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2008), con atto stipulato il 04/02/2008 a firma di Notaio Luigi Andrea Falce di Muggio ai nn. rep. 6049/3422 di repertorio, trascritto il 22/02/2008 a Milano 2 ai nn. Registro Particolare 13119 Registro Generale 24176

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (fino al 04/02/2008), con atto stipulato il 25/02/1988 a firma di Notaio Guido Solaro di Desio ai nn. rep. 21972/53275 di repertorio, trascritto il 08/03/1988 a Milano 2 ai nn. 14539

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del complesso risale ad epoca antecedente l'1/09/1967.

Dagli accertamenti effettuati è stato possibile constatare quanto segue:

* Dalla lettura del titolo di provenienza che per opere relative ad una diversa articolazione degli spazi venne presentata **domanda di concessione in sanatoria** in data 30 giugno 1987 prot. N. 8757 che tuttavia l'Ufficio Tecnico Comunale riferisce non essere riuscito a reperire. Non è quindi possibile al momento effettuare indagini in merito.

* In occasione dell'accesso agli atti di fabbrica e di quanto esibito dall'U.T. è stato possibile ricostruire la seguente cronistoria edilizia:

* **Comunicazione a sensi art.26/1985 presentata da *** DATO OSCURATO *** in data 16.07.1987 prot.9582** per opere al piano terra consistenti in demolizione tavolato e formazione nuovo divisorio del bagno, chiusura porta tra soggiorno e cucina, sostituzione scala a chiocciola interna, rifacimento pavimento con posa piastrelle di ceramica, adeguamento impianto di riscaldamento con posa di elementi in alluminio;

* **DIA 74/2008 presentata da *** DATO OSCURATO *** in data 14.04.2008 prot.11300** per opere di manutenzione straordinaria consistenti in modifiche ai prospetti, modifiche nell'articolazione degli spazi interni al piano terra e primo nonché diverso posizionamento della soletta tra piano terra e primo.

* **Comunicazione di manutenzione ordinaria 19/2014 presentata in data 8.05.2014 prot. 11648 da *** DATO OSCURATO ***** per rimozione porzione di perlinatura rivestimento gronda in fase di distacco;

* **Comunicazione di manutenzione ordinaria 14/2016 presentata in data 22.04.2016 prot. 11572 da *** DATO OSCURATO ***** per rimozione onduline sottocoppo in materiale bituminoso e sostituzione con lastra in fibrocemento con sovrastante coppi a canale;

* **CILA – SUPERBONUS (art. 119 D.L. 34/2020) presentata da *** DATO OSCURATO *** in data 23/02/2022 al numero 4467/2022 e registrata al progressivo registro URP n. 60/2022** per opere di efficientamento energetico consistenti in coibentazione del tetto in estradosso, passaggio da caldaia a condensazione a pompa di calore elettrica aria-acqua con accumulo, sostituzione dei vecchi serramenti sostituzione porta d'ingresso, installazione di impianto solare fotovoltaico, installazione BACS; Fine lavori dichiarata in data 15.03.2024.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto tra lo stato di fatto registrato in occasione del sopralluogo e quanto riprodotto

nella tavola di progetto della CILA di cui sopra si rilevano le seguenti difformità:

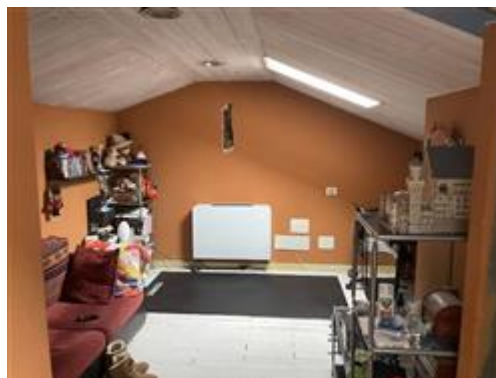
- Demolizione soletta di collegamento tra piano primo e piano secondo sottotetto;
- Installazione di scala di collegamento interno tra piano primo e piano secondo sottotetto;
- Installazione di velux nel piano secondo sottotetto (assente nelle pratiche precedenti);
- Formazione di tavolato nel locale lavanderia al piano terreno;

Seppur il Regolamento di Condominio assegna in uso esclusivo il piano secondo sottotetto all'unità sottostante oggetto di stima, non è emersa alcuna pratica edilizia relativa alle modifiche sopra elencate.

Ne consegue la necessità di provvedere ad una regolarizzazione o mediante Pratica in Sanatoria (laddove fattibile) od al ripristino dello stato licenziato.

A parere dello scrivente risulta necessario ottenere SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) per la porzione abitativa in quanto non reperita nelle pratiche visionate.

I costi per tutto quanto sopra vengono sommariamente stimati – a corpo – in Euro 15.000,00.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La conformità catastale sarà perseguita una volta effettuato il ripristino dei luoghi sulla base dello stato autorizzato come sopra.

Qualora sia possibile regolarizzare mediante Sanatoria, il costo per la variazione catastale è da intendersi già incluso nei costi di regolarizzazione già stimati per l'attività edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MUGGIO' VIA MAGENTA 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MUGGIO' Via Magenta 32, della superficie commerciale di **129,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento disposto su due livelli, piano terreno e primo, tra loro collegati mediante scala interna del tipo "a chiocciola", composto da soggiorno/pranzo, angolo cottura, lavanderia al piano terreno, tre camere ed un servizio igienico al piano primo.

Box attualmente adibito a deposito, situato sotto il portico comune, nel quale sono ubicati altresì gli impianti a servizio dell'appartamento.

L'unità si presenta in buono stato conservativo e non necessita di particolari interventi di manutenzione.

Alla stessa compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi dell'art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 166 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA n. 32 MUGGIO', piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): quanto al piano terreno: Dapprima strada privata indi appartamento di terzi al mapp.154, portico comune, strada privata. quanto al piano primo: Dapprima strada privata indi appartamento di terzi al mapp.154, ballatoio comune, appartamento di terzi al mapp.31, strada privata. Salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 12 particella 31 sub. 105 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 11, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: VIA MAGENTA n. 32 MUGGIO', piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Dapprima portico comune su due lati indi proprietà di terzi, strada privata. Salvo errori e come meglio in fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

superstrada distante SS527 BUSTESE, meglio
conosciuta come Monza-Varedo

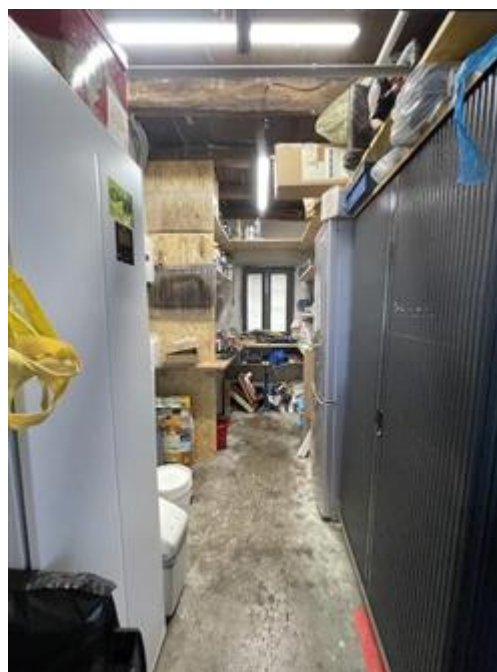
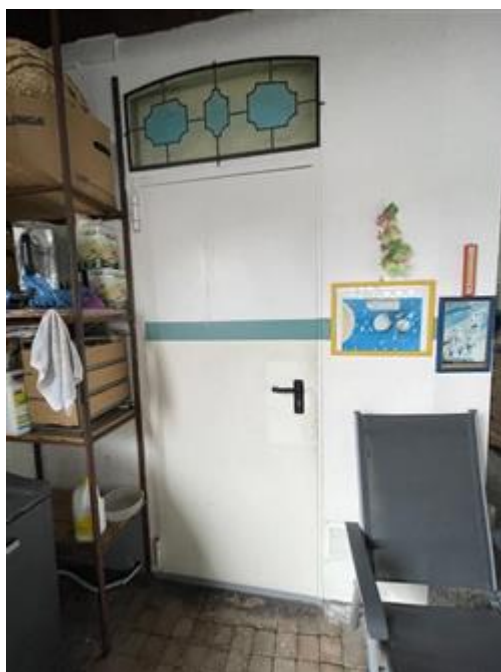
ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le porzioni immobiliari sono parte di un complesso del tipo "a corte" la cui edificazione risale alla prima metà del 1800.

L'appartamento è stato oggetto di recenti di efficientamento energetico consistenti in coibentazione del tetto in estradosso, passaggio da caldaia a condensazione a pompa di calore elettrica aria-acqua con accumulo, sostituzione dei vecchi serramenti, sostituzione porta d'ingresso, installazione di impianto solare fotovoltaico, installazione BACS; Fine lavori dichiarata in data 15.03.202.





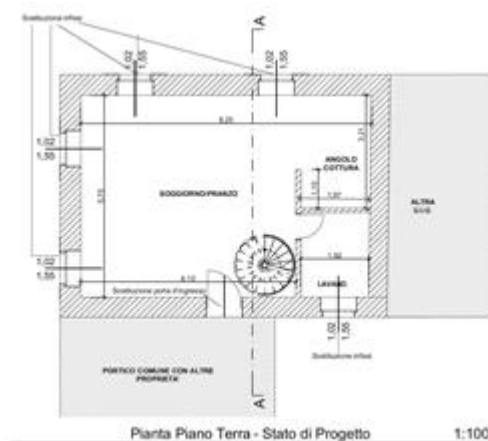
CONSISTENZA:

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

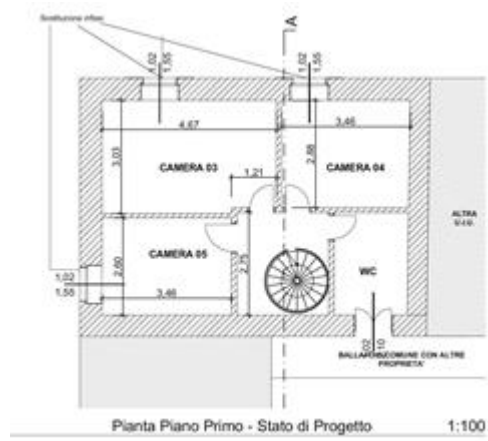
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento - Piano terreno	64,00	x	100 %	=	64,00

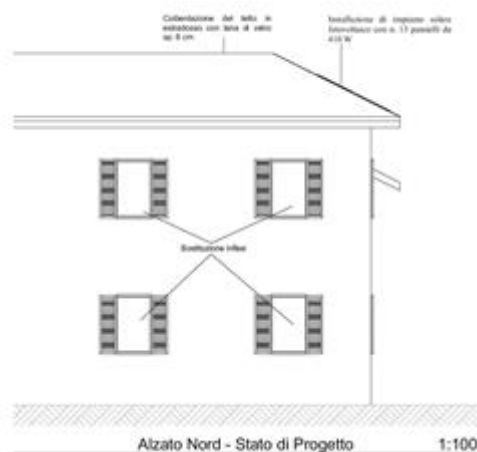
Appartamento - piano primo	60,00	x	100 %	=	60,00
Box adibito a deposito e posizionamento impianti	11,00	x	50 %	=	5,50
Totale:	135,00				129,50



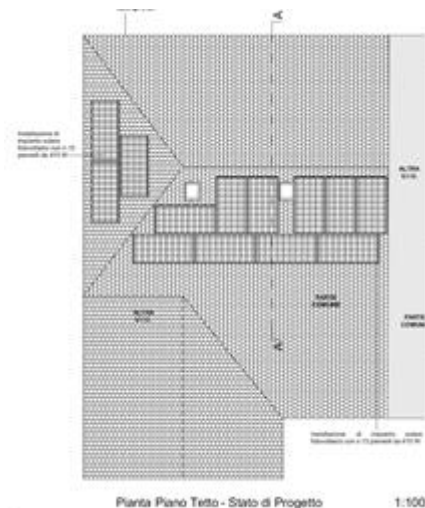
ultimo stato autorizzato - piano terreno



ultimo stato autorizzato - piano primo



ultimo stato autorizzato - prospetto nord



ultimo stato autorizzato - copertura

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/10/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 619/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 22 al piano terra e di mq. 22 al piano primo., 1

Indirizzo: Via Magenta, 39 Muggiò, MB

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 727,27 Euro/mq

Valore Ctu: 42.900,00 pari a: 975,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.175,00 pari a: 731,25 Euro/mq

Distanza: 87.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/07/2018

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 19/2010

Descrizione: Villa bifamiliare mq. 299,62, soggiorno, cucina e bagno al p. terreno, camere e bagno al p. 1°, cantina e box; balcone e portico., 4

Indirizzo: Via Roma, 32 Muggiò, MB

Superfici principali e secondarie: 299

Superfici accessorie:

Prezzo: 334.000,00 pari a 1.117,06 Euro/mq

Valore Ctu: 1.966.610,00 pari a: 6.577,29 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 382.200,00 pari a: 1.278,26 Euro/mq

Distanza: 149.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/02/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 442/2023

Descrizione: appartamento di mq. 49,10, primo piano di fabbricato condominiale in contesto di corte con autorimesse poste al piano terra del fabbricato., 1

Indirizzo: Via 25 APRILE 11 Muggiò, MB

Superfici principali e secondarie: 49

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 1.571,43 Euro/mq

Valore Ctu: 83.470,00 pari a: 1.703,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 83.470,00 pari a: 1.703,47 Euro/mq

Distanza: 181.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/01/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 897/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 71,10, 4° piano senza ascensore, ingresso, camera con balcone, cucina, disimpegno, seconda camera, bagno, con annessa cantina. , 1

Indirizzo: Via Italia, 75 Muggiò, MB

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.500,00 pari a 485,92 Euro/mq

Valore Ctu: 60.506,10 pari a: 852,20 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.000,00 pari a: 647,89 Euro/mq

Distanza: 194.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/05/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 603/2018

Descrizione: Quota di 500/1000 di piena proprietà di appartamento ad uso abitazione di mq. 158,50, grande zona soggiorno-pranzo con cottura a vista, antibagno e bagno. Una scala interna conduce al piano superio..., 1

Indirizzo: Via Roma 33 (catastalmente via Cavallotti), 33 Muggiò, MB

Superfici principali e secondarie: 158

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.435,00 pari a 490,09 Euro/mq

Valore Ctu: 66.325,00 pari a: 419,78 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 77.345,00 pari a: 489,53 Euro/mq

Distanza: 215.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/06/2021

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 89705 Registro Particolare 60987

Descrizione: appartamento p.1° in pessimo stato d'uso e manutenzione a causa di incendio

Indirizzo: nel medesimo complesso F. 15, P. 297, Sub. 706

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/04/2023

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 48344 Registro Particolare 33350

Descrizione: appartamento al piano primo composto di due locali e servizio, con annessa porzione di portico al piano terreno

Indirizzo: nel medesimo complesso F. 15, P. 297, Sub. 704

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.572,00 pari a 1.285,73 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/06/2024

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 86655 Registro Particolare 62033

Descrizione: appartamento composto da un locale al piano terra ed un locale oltre servizio al piano primo

Indirizzo: nel medesimo complesso F. 15, P. 297, Sub. 701

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.000,00 pari a 1.448,28 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/12/2025

Fonte di informazione: Nota di Trascrizione - Titolo telematico Registro generale 179139 Registro Particolare 122936

Descrizione: appartamento al piano terra, composto da un locale, disimpegno e servizio

Indirizzo: nel medesimo complesso F. 15, P. 297, Sub. 705

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 2.656,25 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 8	COMPARATIVO 9
Prezzo	-	40.000,00	84.000,00	85.000,00
Consistenza	129,50	32,00	58,00	32,00
Data [mesi]	0	60,00	23,00	6,00
Prezzo unitario	-	1.250,00	1.448,28	2.656,25
stato conservativo	3,00	-1,00	1,00	2,50
vendita in asta (art.568)	1,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 8	COMPARATIVO 9
Data [mesi]	0,14	56,67	119,00	120,42
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.250,00	1.250,00	1.250,00
stato conservativo	25 %	10.000,00	21.000,00	21.250,00
vendita in asta (art.568)	-15 %	-6.000,00	-12.600,00	-12.750,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 8	COMPARATIVO 9
Prezzo		40.000,00	84.000,00	85.000,00
Data [mesi]		3.400,00	2.737,00	722,50
Prezzo unitario		121.875,00	89.375,00	121.875,00
stato conservativo		40.000,00	42.000,00	10.625,00
vendita in asta (art.568)		-6.000,00	-12.600,00	-12.750,00
Prezzo corretto		199.275,00	205.512,00	205.472,50

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **203.419,83**

Divergenza: 3,03% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 129,50 x 1.570,81 = **203.419,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 203.419,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.709,95**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Definizione dei valori

VALORE DI MERCATO

Secondo gli “International Valuation Standards” il “valore di mercato” è l’ammontare stimato per il quale un determinato 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 una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e

successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del Mercato Immobiliare: Aggiornamento 2026

L'attuale valutazione recepisce un contesto di profonda trasformazione, segnato dal superamento dell'era dei tassi zero e dall'emergere della selettività qualitativa. Non si parla più di una crisi generalizzata, bensì di un mercato polarizzato, dove il valore è strettamente legato all'efficientamento energetico e alla localizzazione.

I Driver del Mercato Attuale

- **Polarizzazione e "Green Gap":** La domanda si concentra su immobili di classe energetica elevata (A e B), spinta dalla direttiva UE "Case Green". Gli immobili obsoleti subiscono un forte deprezzamento e tempi di vendita dilatati, mentre il nuovo o il riqualificato mantiene prezzi stabili o in crescita.
- **Normalizzazione del Credito:** Dopo il picco dei tassi di interesse del 2023-2024, il mercato dei mutui sta vivendo una fase di stabilizzazione. La restrizione del credito è meno severa rispetto al passato, ma l'accesso resta vincolato a criteri di sostenibilità finanziaria rigorosi.
- **Il Fattore Localizzazione:** Si conferma il divario tra le grandi aree metropolitane (Milano, Roma, Bologna), che fungono da mercati a sé stanti con domanda vivace, e le aree periferiche o i piccoli centri, dove l'offerta eccede significativamente la domanda.

Dinamiche di Settore

L'analisi evidenzia una domanda non più "prudente" in senso assoluto, ma **estremamente esigente**.

1. **Residenziale:** Resta il comparto più resiliente. La spinta verso lo smart working e il comfort abitativo ha consolidato l'interesse per trilocali con spazi esterni, anche fuori dai centri storici ma ben collegati.
2. **Commerciale e Industriale:** Il settore retail fisico continua a soffrire la concorrenza dell'e-commerce, mentre il comparto **Logistico** e l'**Hospitality** (turistico-ricettivo) mostrano una dinamicità senza precedenti, attirando la maggior parte degli investimenti istituzionali.
3. **Fiscalità e Costi:** L'incertezza legata a IMU/TARI è oggi sostituita dalla preoccupazione per i **costi di ristrutturazione** e l'adeguamento normativo, che influenzano il potere negoziale degli acquirenti.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet";
- le principali **quotazioni di mercato** quali l'OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*

- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L'**offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.

Riserve, osservazioni e precisazioni

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Muggiò, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Muggiò, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsinoimmobiliare, ed inoltre: Agenzia delle Entrate, Portale delle Vendite Pubbliche

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	129,50	0,00	203.419,90	101.709,95
				203.419,90 €	101.709,95 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, sulla base della sua conformazione, tipologia e dotazione impiantistica, NON risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.209,95**

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: **€. 209,95**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.000,00**

data 27/05/2026

il tecnico incaricato
Geom. Loris PIERINI