



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

223/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Dott. Lillo Gaetani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Filippo Cantelmo

CF: CNTFPP63R30I422F

con studio in LISSONE (MB) VIA ADDA, 3

telefono: 039484726

email: cantelmof@libero.it

PEC: filippo.cantelmo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 223/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a VIMERCATE via Indipendenza 2, quartiere ruginello, della superficie commerciale di **103,35** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 151 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 738,53 Euro, indirizzo catastale: via Indipendenza n.2 Vimercate, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di successione
Coerenze: Via Indipendenza, altra unità immobiliare, cortile comune, vano scala e altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

A.1

cantina, composto da un vano h=2.40 m. -Sup. Commerciale 1.50 mq.

Coerenze :Nord soprastante Via Indipendenza, Est altra U.Immobiliare, Sud Corridoio comune,Ovest altra U.Immobiliare.

B

box singolo a VIMERCATE viale Rimembranza 2/D, quartiere ruginello, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50 m..

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 151 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 17, classe 7, consistenza 17 mq, rendita 88,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Rimembranza n.2/D Vimercate , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Successione
Coerenze: Nord, Est e Ovest altre unità immobiliari, Sud Cortile/zona manovra

L'intero edificio sviluppa 4° piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,35 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.423,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.423,00
Data di conclusione della relazione:	15/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile è occupato dal debitore e la mamma, come riportato nel verbale di sopralluogo del 15/11/2022, eseguito a cura del Custode Giudiziario.

Successivo sopralluogo del 11/02/2026 conferma l'occupazione dei debitori, come indicato nel verbale eseguito a cura del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

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**, stipulata il 30/05/2008 a firma di notaio dott. Giuseppe Alessi ai nn. 587.580 di repertorio, iscritta il 04/06/2008 a Milano 2 ai nn. 71.551/17.975, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto.

Importo ipoteca: 457.530,00.

Importo capitale: 39.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/11/2017 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 28.672 di repertorio, iscritta il 20/11/2020 a Milano 2 ai nn. 132.406/23.932, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25.000,00.

Importo capitale: 13.161,65

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 12/05/2022 a Milano 2 ai nn. 66.939/45.198, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto di Pignoramento

pignoramento, trascritta il 17/04/2025 a Milano 2 ai nn. 539446/37193, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto di Pignoramento

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: €. 922,65

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 6.448,00

Millesimi condominiali: 33,824

Ulteriori avvertenze:

Alla data dell'invio alle parti della bozza della Perizia, l'amministratore Condominiale sollecitato sia telefonicamente, che mediante mail del 02/12/2022 e 22/12/2022, non ha prodotto indicazioni relativamente alla situazione delle spese dei beni oggetto di esecuzione immobiliare. Il CTU, si riserva di integrare le informazioni nel caso ci fosse un riscontro positivo prima del deposito su PCT.

Come indicato nella bozza della Perizia inviata alle parti, avendo ricevuto indicazioni dall'amministratore si è aggiornata la stessa con le relative spese di Gestione. Si raccomanda di approfondire con l'amministratore la situazione delle spese del box in quanto nella documentazione inviata al CTU dall'amministratore, non sono indicati i millesimi e le relative spese di gestione corrispondenti.

In data 11/02/2026 l'amministratore comunicava: "alla data il debito degli esecutati nei confronti del condominio è pari ad euro 6.447,86"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/01/2015), con atto stipulato il 18/01/2016 a firma di ufficio del registro di Vimercate ai nn. 9990 di repertorio, trascritto il 11/02/2016 a Milano 2 ai nn. 13.601/8.594.

Il titolo è riferito solamente a Immobili oggetto di pignoramento.

Si riporta testualmente le indicazioni del Notaio nella certificazione notarile : "Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Milano 2 in data 19 giugno 2024 ai nn. 81694/58533 a favore degli eredi"

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 24/01/2015), con atto stipulato il 18/01/2016 a firma di ufficio del registro di Vimercate ai nn. 9990 di repertorio, trascritto il 11/02/2016 a Milano 2 ai nn. 13.601/8.594.

Il titolo è riferito solamente a Immobili oggetto di pignoramento.

Si riporta testualmente le indicazioni del Notaio nella certificazione notarile nella procedura n.223/22 : "Non si rilevano atti di accettazione di eredità relativi ai beni oggetto di esecuzione". Successivamente è intervenuta accettazione tacita trascritta a Milano 2 in data 19/06/2024 ai nn. 81694/58553 a favore degli esecutati della procedura riunita n.223/22 e n.192/2025

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/04/2002), con atto stipulato il 02/04/2002 a firma di notaio Panbianco ai nn. 74.273 di repertorio, trascritto il 19/04/2002 a Milano 2 ai nn. 48.633/29.066.

Il titolo è riferito solamente a quota 2/4 di proprietà superficiaria.

Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in forza di atto pubblico amministrativo emesso dal segretario comunale del comune di Vimercate , in data 15 marzo 2005 rep. n. 1.779 -trascritto a Milano 2, in data 13 aprile 2005 ai n.ri 52.434/27.017 con il quale il predetto riceveva dal Comune di Vimercate la proprietà dell'area.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4 di proprietà Superficiaria, in forza di atto di compravendita (dal 02/04/2002), con atto stipulato il 09/04/2002 a firma di notaio Panbianco ai nn. 74273 di repertorio, trascritto il 19/04/2002 a Milano 2 ai nn. 48633/29066.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di pignoramento.

Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in forza di atto pubblico amministrativo emesso dal segretario comunale del comune di Vimercate , in data 15 marzo 2005 rep. n. 1.779 -trascritto a Milano 2, in data 13 aprile 2005 ai n.ri 52.434/27.017 con il quale il predetta riceveva dal Comune di Vimercate la proprietà dell'area.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 36/80 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di Edificio Abitazioni e Negozi, presentata il 30/11/1979 con il n. 516/79-p di protocollo, rilasciata il 22/07/1980, agibilità del 17/09/1982.

Varianti: Pratica n. 385/80-p - Pratica n. 479/81-p- Pratica n. 528/81-p - Pratica n. 390/82-p Attestato di Ultimazione dei lavori del 16/12/1982. Si declinano le responsabilità derivanti dalla mancata messa nella disponibilità del CTU, di pratiche edilizie che attestino uno stato autorizzato diverso. Il CTU con la richiesta di accesso agli atti di fabbrica , ha dato all'ente tutte le indicazioni necessarie per l'individuazione dei cespiti oggetto di esecuzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera l Piano di Governo del Territorio di cui all'art. 7 c. 1 della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni del Comune di Vimercate, l'immobile ricade in zona NAF -Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: edifici tipo AB1-AC1. I nuclei di antica formazione sono definiti, anche ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457, come zona di recupero del patrimonio edilizio

esistente e comprendono i centri storici e le cascine con la presenza di complessi storici e monumentali con il fine della loro tutela e valorizzazione ambientale e funzionale, mediante interventi di conservazione e di riqualificazione. - Edifici tipo AB1 di valore storico ambientale significativi nel contesto urbano e/o del paesaggio; Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - la demolizione totale dell'edificio con ricostruzione è consentita nel solo caso di avvenuto crollo completo o, comunque, consistente, alla data di adozione delle presenti norme, la nuova costruzione dovrà rispettare i requisiti di qualità e di corretto inserimento relativi al contesto e alla zona di pregio secondo le norme del R.E. Edifici tipo AC1 recenti, sostitutivi di preesistenze o di nuovo impianto, partecipi dei valori storici e ambientali del contesto urbano e/o del paesaggio in cui sono inseriti; Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - la demolizione totale dell'edificio con ricostruzione è consentita nel solo caso di avvenuto crollo completo o, comunque, consistente alla data di adozione delle presenti norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne (normativa di riferimento: Testo unico D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante CILA IN "SANATORIA"

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

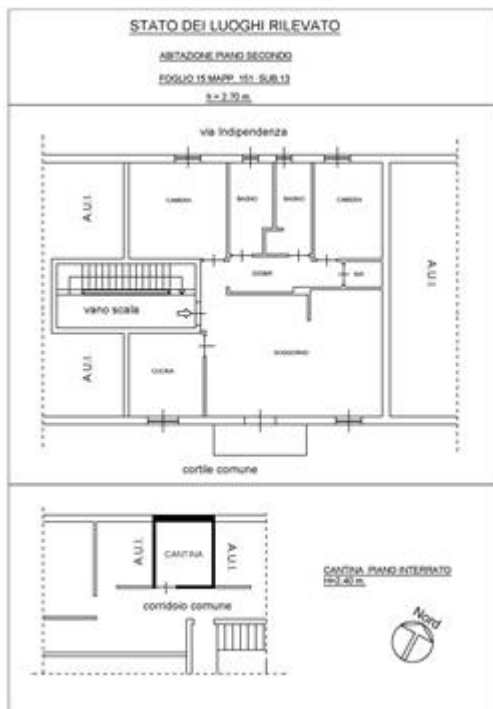
Costi di regolarizzazione:

- sanzione : €.1.000,00
- Diritti di segreteria: €.52,00
- Costo Progettazione -CILA-: €.800,00

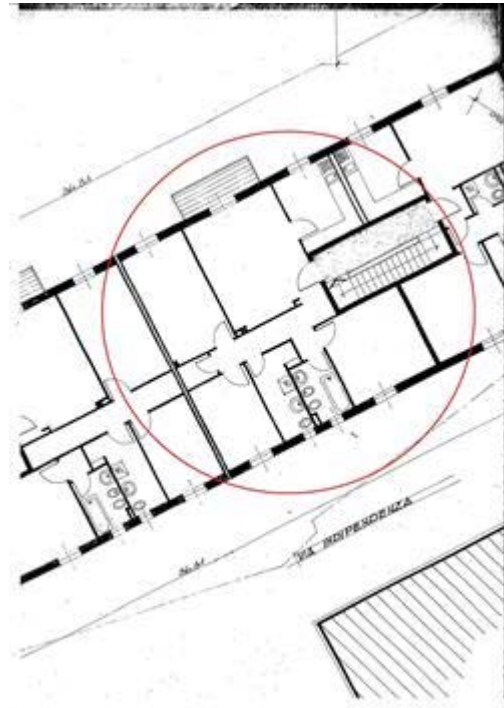
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione .

Si è riscontrato rispetto allo stato autorizzato alcune modifiche interne con demolizioni e ricostruzioni di tavolati interventi configurabili in opere di "Manutenzione straordinaria",



Stato di Fatto Abitazione e Cantina



Stato Autorizzato

(normativa di riferimento: Testo unico D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box



Stato di Fatto Box



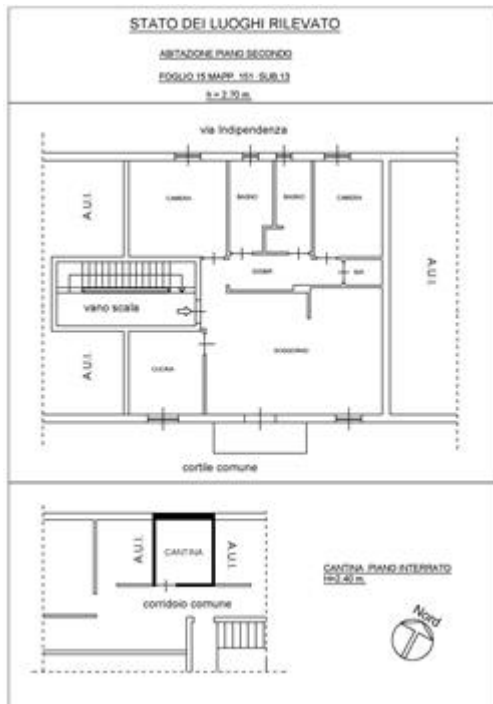
Stato Autorizzato Box

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Catastale applicazione Circolare A.E. N.2/E del 2016)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a abitazione e box



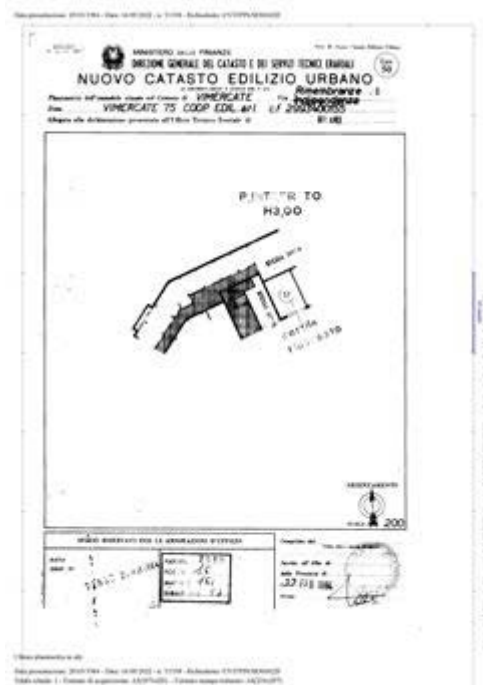
Stato di Fatto Abitazione



Stato di Fatto Box



Stato Autorizzato Abitazione



Stato Autorizzato Box

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIMERCATE VIA INDIPENDENZA ABITAZIONE /VIALE RIMEMBRANZA
BOX 2-2/D, QUARTIERE RUGINELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIMERCATE via Indipendenza 2, quartiere ruginello, della superficie commerciale di **103,35** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 151 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 738,53 Euro, indirizzo catastale: via Indipendenza n.2 Vimercate, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di successione
Coerenze: Via Indipendenza, altra unità immobiliare, cortile comune, vano scala e altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Monza e villa Reale nelle vicinanze.



Contesto Urbano



Vista Aerea



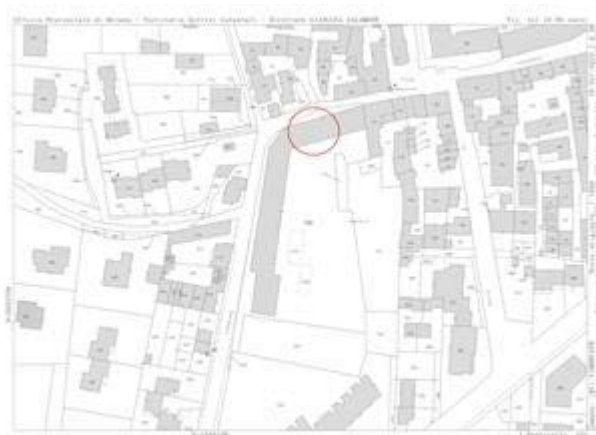
Facciata sulla via Indipendenza



Ingresso via Indipendenza n. 2



Ingresso Box via Indipendenza 2/D



Mappa

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km
tangenziale distante 1,5 km

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INDICAZIONI GENERALI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è situato in un edificio residenziale, la cui

costruzione è derivata da una demolizione con ricostruzione iniziata nel 1980 e conclusasi nel 1982.

La costruzione si eleva in cortina su Viale Rimembranze proseguendo sulla via Indipendenza.

L'edificio, si sviluppa in 4 piani, di cui 3 fuori terra, e un piano interrato.

Al piano terra ci sono locali a destinazione commerciale, ai piani 1° e 2° la destinazione è residenziale, al piano interrato ci sono le cantine accessibili dai vani scala.

Al piano interrato si collocano le autorimesse private, che sono accessibili mediante passo carrabile, dal Viale Rimembranze.

Dal vano scala senza ascensore si raggiungono i piani abitazione e interrato.

L'edificio e le facciate, da valutazione visiva si presentano in discreto stato di manutenzione, l'intonaco di colore beige, le ante in legno colore marrone, il tetto e a falde.

ABITAZIONE

L'abitazione è individuata al catasto urbano del comune di Vimercate, via Indipendenza 2 piano 2°-S1, al fg.15; mapp. n.151; sub.13. Cat. Catastale A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani.

È composta: ingresso diretto su un ampio locale con funzione soggiorno/pranzo, cucina abitabile, n. 2 camere letto, n. 2 bagni, ripostiglio e un balcone accessibile dal soggiorno/pranzo.

Mediante vano scala comune si raggiunge una cantina al piano interrato, cantina di pertinenza dell'abitazione.

SERRAMENTI ESTERNI

Serramenti sono con telaio in legno con inseriti doppi vetri, le chiusure oscuranti con ante in legno di colore marrone, sono in generale stato di manutenzione mediocre.

Le porte interne sono in legno Tamburato

La porta di ingresso è del tipo blindata.

STRUTTURE

La struttura in elevazione è pilastri in c.a. in elevazione, solai in latero cemento.

La pianta dell'edificio in cui insistono i cespiti è rettangolare con n.2 corpi scala simmetrici accessibili da uno spazio pilotis.

PARETI E PLAFONI

Le pareti sono intonacate a civile con rasatura a gesso in discreto stato di manutenzione

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimenti e rivestimenti in ceramica

IMPIANTO TERMICO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

Impianto ha le seguenti caratteristiche:

- Caldaia è autonoma del tipo tradizionale per riscaldamento e acqua calda sanitaria, posizionata all'interno della cucina. Lo smaltimento dei fumi è assicurato da tubo di esalazione sfociante oltre la copertura.
- Il combustibile utilizzato è il Gas-Metano
- I terminali del riscaldamento sono in alluminio e posizionati a parete.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Impianto di condizionamento con terminale in split collocato nel soggiorno. L'unità esterna è collocata sulla facciata in prossimità del balcone di proprietà, da verificarne il funzionamento.

Non è stato possibile verificarne la conformità in quanto la documentazione non è stata messa nella disponibilità del CTU.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia con quadro generale all'ingresso con le seguenti linee:

1. Interruttore generale
2. Linea Luce
3. Linea Forza Motrice

L'abitazione è alimentata dalla corrente elettrica 220w.

Non è stato possibile verificarne la conformità in quanto la documentazione non è stata messa nella disponibilità del CTU.

ALTRE DOTAZIONI

L'immobile è dotato impianto idrico e fognante allacciato alla rete cittadina.

L'abitazione è munita di citofono.

STATO DEI LUOGHI RILEVATO DA SOPRALLUOGO E STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato dell'abitazione si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Nel sopralluogo effettuato in data 11/02/2026 si evidenzia nelle pareti a nord dell'abitazione un proliferazione di muffe sviluppatesi fra il collegamento della parete e il solaio (ponti termici)

Lo stato di fatto rilevato non risulta conforme a quanto autorizzato e depositato in comune.

Le modifiche apportate rispetto a quanto indicato nella planimetria autorizzata sono le seguenti:

- Demolizione di tavolato per creazione ambiente unico soggiorno/pranzo
- Modifica posizionamento accesso sia del bagno che della camera
- Diverso allineamento dei tavolati del disimpegno
- chiusura porta di accesso a ex camera adesso soggiorno
- spostamento porta bagno

Trattasi di diversa distribuzione degli spazi interni.

Regularizzabile con presentazione di CILA in "sanatoria", i costi e i dettagli nella verifica di conformità edilizia.



Ingresso Abitazione



Soggiorno/Pranzo



Disimpegno



Camera 1



Bagno 1



Camera 2

CONSISTENZA:

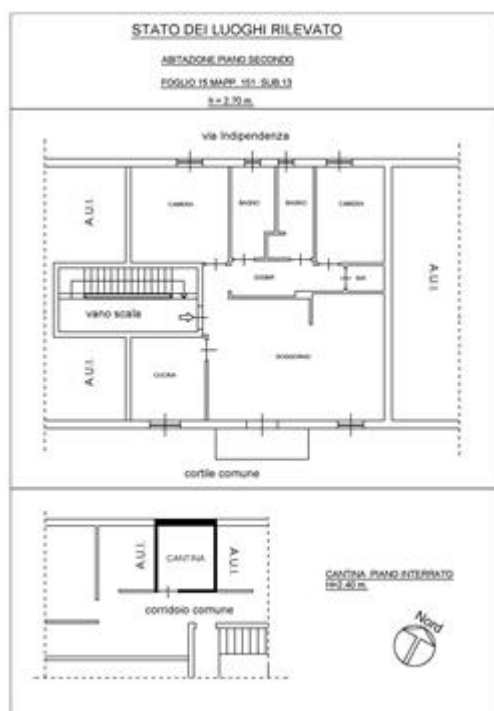
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Abitazione	102,00	x	100 %	=	102,00
Balcone	4,50	x	30 %	=	1,35
Totale:	106,50				103,35

*Bagno 2**Cucina**Ripostiglio**Balcone*



Stato di Fatto Rilevato

ACCESSORI:

cantina, composto da un vano h=2.40 m. -Sup. Commerciale 1.50 mq.

Coerenze :Nord soprastante Via Indipendenza, Est altra U.Immobiliare, Sud Corridoio comune,Ovest altra U.Immobiliare.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	6,00				1,50



Cantina



Accesso Cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2026

Fonte di informazione: IMMOBIL go

Descrizione: Tre locali: ingresso, Soggiorno/Angolo cottura, Camera, bagno, soppalco e Balcone

Indirizzo: via Generale Antonio Cantore n.1 -quartiere Ruginello-

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.596,77 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2026

Fonte di informazione: Aste & Consulting

Descrizione: Soggiorno/Angolo Cottura, Camere da letto, servizi e Balcone

Indirizzo: via Sandro Pertini n. 13- Vimercate-

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 111.000,00 pari a 1.423,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2026

Fonte di informazione: TECNORETE

Descrizione: Tre locali: Soggiorno, Cucina, n. 2 camere da letto, n.2 bagni, ripostiglio e ampio balcone

Indirizzo: via Armando Diaz n.64- quartiere Ruginello-

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.388,24 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2026

Fonte di informazione: TECNORETE

Descrizione: Tre locali: Soggiorno, Cucina Abitabile, n.2 camere, disimpegno, bagno e balcone (Ristrutturato)

Indirizzo: via Armando Diaz -quartiere Ruginello -

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.946,90 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (11/02/2026)

Domanda: Media

Offerta: buona

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Valutazione per case civili in normale stato di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	103,35	x	1.500,00	=	155.025,00
Valore superficie accessori:	1,50	x	1.500,00	=	2.250,00
					157.275,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 157.275,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 157.275,00**

BENI IN VIMERCATE VIA INDIPENDENZA ABITAZIONE /VIALE RIMEMBRANZA
BOX 2-2/D, QUARTIERE RUGINELLO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a VIMERCATE viale Rimembranza 2/D, quartiere ruginello, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50 m..

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 151 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 17, classe 7, consistenza 17 mq, rendita 88,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Rimembranza n.2/D Vimercate , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Successione
- Coerenze: Nord, Est e Ovest altre unità immobiliari, Sud Cortile/zona manovra

L'intero edificio sviluppa 4° piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Monza e villa Reale nelle vicinanze.



Contesto Urbano



Vista Aerea



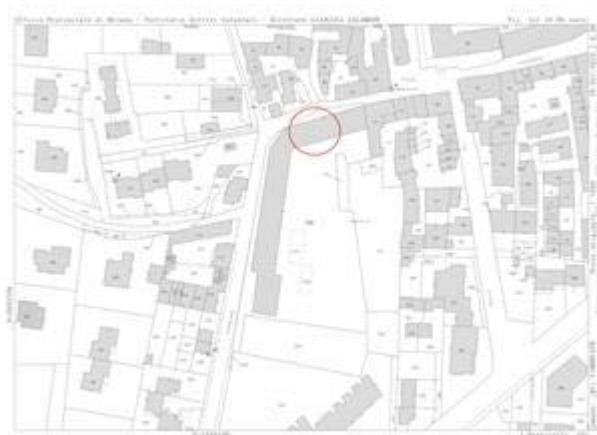
Facciata sulla via Indipendenza



Ingresso via Indipendenza n. 2



Ingresso Box via Indipendenza 2/D



Mappa

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 Km
tangenziale distante 1,5 km

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

BOX

Box al piano interrato con accesso mediante cancello condominiale con apertura elettrica. Rampa e

corsello box a cielo aperto consentono l'ingresso e la manovra per il parcheggio.

L'autorimessa oggetto di esecuzione è individuata al catasto urbano del comune di Vimercate al fg.15; mapp. n.151; sub.57. Cat. Catastale C/6, classe 7, consistenza 17 mq.

L'altezza del garage è di 2.50 m. la superficie lorda di mq.17, apertura con basculante manuale, pavimento in cemento liscio, dotato di luce e presa elettrica.

Stato di manutenzione buono.



Ingresso Box



Box

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	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00



Stato di Fatto Rilevato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2026

Fonte di informazione: AZ STUDIO IMMOBILIARE

Descrizione: BOX Singolo 14 mq.

Indirizzo: via Tonale

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/02/2026

Fonte di informazione: FONDO CASA

Descrizione: BOX singolo 14 mq.

Indirizzo: via Fiume

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.500,00 pari a 821,43 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (11/12/2026)

Domanda: Scarsa

Offerta: Media

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17,00	x	1.000,00	=	17.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 17.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 17.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione). La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti. La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene.

In data 11 febbraio 2026 si è effettuato nuovo sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, in relazione all'allungamento dei tempi della procedura.

ABITAZIONE E CANTINA: Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2025 che attribuiscono a edifici posti nel comune di Vimercate (MB) in zona con tipologia abitativa un valore compreso fra €. 1.200,00 ed €. 1.500,00

Risulta dal 2021/2022 ad oggi un deprezzamento fino a massimo del 20% del patrimonio immobiliare non conforme ai nuovi standard edilizi di efficientamento energetico.

Inoltre è stata eseguita accurata indagine di mercato condotte su immobili ubicati nella stessa zona, "quartiere Ruginello", ad oggi rilevabili da siti o operatori in zona che prevedono un range che va da un minimo di €.1.388,25 a un massimo di 1.946,90 per sup. lorda.

Analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e conservative dell'unità, si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore al mq. pari ad **€. 1.500,00**.

Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare

in oggetto della presente perizia.

BOX: Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2025 che attribuiscono ad autorimesse poste nel comune di Vimercate (MB) in zona con tipologia di parcheggi un valore compreso fra €. 750,00 ed €. 1.200,00

Inoltre è stata eseguita accurata indagine di mercato condotte su box ubicati nella stessa zona, "quartiere Ruginello", ad oggi rilevabili da siti o operatori in zona che prevedono un range che va da un minimo di €.857,14 a un massimo di €.1.153,83 per sup. lorda.

Analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e conservative dell'unità, si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore al mq. pari ad **€. 1.000,00**.

Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vimercate, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Vimercate, agenzie: Vimercate

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	103,35	1,50	157.275,00	157.275,00
B	box singolo	17,00	0,00	17.000,00	17.000,00
				174.275,00 €	174.275,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.852,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.423,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Arrotondamento del valore finale: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **172.423,00**

data 15/02/2026

il tecnico incaricato
Filippo Cantelmo