



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

232/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA CALIARI

CUSTODE:

AVV. DILETTA SAROLLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. CHRISTIAN MAGNI

CF:MGNCRS74T11F704J

con studio in CORREZZANA (MB) via Enrico Fermi 2/D

telefono: 3409128929

email: christian.magni@ymail.com

PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 232/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MEDA, Via Como n. 52, della superficie commerciale di **97 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 8/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto condominiale, trilocale al piano secondo con doppi servizi e triplo affaccio, oltre alla cantina pertinenziale e ad un box singolo al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70 m.

Identificazione catastale:

- foglio 13, particella 168, sub. 722 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: Via Como n. SC, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze:

- dell'appartamento da Nord in senso orario: prospetto su parti comuni; appartamento al sub. 721, ballatoio comune al sub. 701 e prospetto su parti comuni; proprietà di terzi al mappale 172; prospetto su Via Como;
- del vano cantina da Nord-Est in senso orario: cantina al sub. 715; cantina al sub. 724; corridoio comune al sub. 701 per due lati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, dei quali 4 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2004 ed il 2007.

A.1

cantina, composta da un unico vano ripostiglio.

A.2

box singolo

Identificazione catastale:

- foglio 13, particella 168, sub. 730 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Via Como n. SC , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze da Nord-Est in senso orario: autorimessa al sub. 729; terrapieno; autorimessa al sub. 731; corsello comune d'accesso al sub. 701.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,30 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.000,00
Data di conclusione della relazione:	29/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 in rinnovazione, derivante da concessione a garanzia di finanziamento in forza dell'atto del 25/01/2005 a firma di dott. notaio BELLUCCI Giuseppe ai nn. 252455/24611 di repertorio. Rinnovazione iscritta il 16/01/2025 a Milano 2 ai nn. 4551/794, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** (quest'ultima per diritti pari a 0/0).

Importo ipoteca: 420.000 €

Importo capitale: 210.000 €

Si evidenzia che la suddetta nota di rinnovazione reca quale formalità di riferimento l'iscrizione originaria del 28/01/2005 ai nn. 10516/2267.

ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso il 08/11/2024 dal Tribunale di Monza al n. 3210 di repertorio, iscritta il 19/11/2024 a Milano 2 ai nn. 154034/29257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 300.000 €

Importo capitale: 202.869,16 €

La formalità è riferita alla **quota di 8/12** dei beni oggetto del presente lotto, oltre che (in pari quota) ad altri beni in Carate Brianza.

ipoteca legale, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso il 10/03/2025 dall'Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 22920/6825 di repertorio, iscritta il 11/03/2025 a Milano 2 ai nn. 31603/6291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 474.327,74 €

Importo capitale: 237.163,87 €

La formalità è riferita alla **quota di 8/12** dei beni oggetto del presente lotto, oltre che (in pari quota) ad altri beni in Carate Brianza.

ipoteca legale, derivante da avviso di accertamento esecutivo emesso il 10/12/2025 da San Marco SpA ai nn. 63302/2025 di repertorio, iscritta il 12/12/2025 a Milano 2 ai nn. 178590/38811, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 50.029,34 €

Importo capitale: 25.014,67 €

La formalità è riferita alla **quota di 2/3 (ovvero 8/12)** dei beni oggetto del presente lotto, oltre che (in pari quota) ad altri beni in Carate Brianza.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili notificato il 10/05/2025 dal Tribunale di Monza al n. 3911 di repertorio, trascritto il 22/05/2025 a Milano 2 ai nn. 71196/49186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita alla **quota di 8/12** dei beni oggetto del presente lotto, oltre che (in pari quota) ad altri beni in Carate Brianza.

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili notificato il 02/03/2026 dal Tribunale di Monza al n. 1400 di repertorio, trascritto il 19/03/2026 a Milano 2 ai nn. 37356/25944, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita all'**intero diritto di proprietà (12/12)** dei beni oggetto del presente lotto.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.060,00
--	--------------------

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 5.643,54
---	--------------------

Ulteriori avvertenze:

PRECISAZIONI

L'importo indicato alla voce "*spese ordinarie annue di gestione*" deriva dal bilancio preventivo 2026. A titolo di confronto, il consuntivo della gestione precedente si è chiuso a 2.645,54 €; tale dato risulta tuttavia influenzato dalla voce "sinistri" (1.074,80 €), riconducibile ai danni derivanti dall'esondazione del fiume Tarò avvenuta nel settembre 2025.

Per quanto riguarda le "*spese condominiali scadute*", è stato indicato l'intero arretrato risultante dalla documentazione fornita alla data della presente stima. Si precisa però che tale importo non contempla le rate emesse per l'anno 2026 (per un totale di 2.061,87 €), in quanto non ancora scadute. Di contro, in considerazione della responsabilità solidale prevista dall'art. 63 disp. att. c.c., si rileva che 2.997,97 € sono identificati nel consuntivo del 2025 come "*Saldi di fine esercizio precedenti*".

MILLESIMI

- Proprietà/generali/ascensore e pulizie (50% dei costi): 40,290 (abitazione) + 3,080 (box)

- Ascensore e pulizie (50% dei costi): 65,740 (abitazione) + 1,220 (box)
- Acqua potabile (90% del consumo): 40,290
- Cancelli carrai e corsello box: 3,080

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (8/12), *** DATO OSCURATO *** (2/12) e *** DATO OSCURATO *** (2/12)

per la quota complessiva di 1000/1000 della piena proprietà (dal 24/05/2014) in forza di successione ereditaria alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** , deceduta il 24/05/2014; denuncia di successione presentata il 19/05/2015 a Monza ai nn. 977/9990, trascritta il 13/07/2015 a Milano 2 ai nn. 68455/45015. Nonché successivo atto pubblico notarile di **accettazione di eredità con beneficio di inventario** del 25/09/2014 a rogito del dott. notaio CONTI Carlo ai nn. 26308/18104 di repertorio, trascritto il 30/09/2014 a Milano 2 ai nn. 85887/59072.

Il titolo è riferito solamente alla quota di 1/2 devoluta dalla de cuius; la restante pari quota era già di proprietà del sig. *** DATO OSCURATO *** in forza dell'atto di compravendita del 2008 meglio precisato a seguire.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 04/06/2008) in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 16/10/2004 a rogito del dott. notaio BELLUCCI Giuseppe ai nn. 251884/24117 di repertorio, registrata il 03/11/2004 a Monza 1 al n. 9649 serie 1T, trascritta il 04/11/2004 a Milano 2 ai nn. 158386/83206. Nonché successivo atto di identificazione catastale del 15/11/2007 a rogito del medesimo notaio BELLUCCI ai nn. 257484/28803 di repertorio, registrato il 16/11/2007 a Monza 1 al n. 17263 serie 1T, trascritto il 19/11/2007 a Milano 2 ai nn. 173529/91389.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno (dal 04/06/2008 fino al 24/05/2014) in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 04/06/2008 a rogito del dott. notaio BELLUCCI Giuseppe ai nn. 258531/29610 di repertorio, trascritta il 17/06/2008 a Milano 2 ai nn. 77365/43150.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n. **116/2004**, intestato a *** DATO OSCURATO *** (volturato a *** DATO OSCURATO *** in data 11/02/2005), per lavori di *"ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale e recupero di sottotetto"*; istanza presentata il 31/03/2004 al n. 8848 di protocollo; rilascio del 24/11/2004; agibilità del 12/02/2008.

Si segnalano le successive varianti:

- DIA n. **419/2005** intestata a *** DATO OSCURATO *** per *"ampliamento di parcheggio interrato con realizzazione di rampa d'accesso in luogo del previsto ascensore; realizzazione di passerella a collegamento ascensore ed unità denominate Ville a Schiera; parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio residenziale denominato Casa a Ringhiera,*

mantenendo pressoché inalterato l'edificio rispetto al progetto già assentito; ricostruzione di parte delle murature del predetto edificio Casa a Ringhiera oggetto di crollo durante l'esecuzione dei lavori; modifica delle unità immobiliari identificate al nn. 7 e 8 nel P. di C. n°116/04"; denuncia presentata il 18/11/2005 al n. 032008 di protocollo.

- DIA n. 237/2007 intestata a *** DATO OSCURATO *** per "modifica del numero delle unità immobiliari; realizzazione di nuova passerella a collegamento del piano primo dell'edificio Ville a Schiera in sostituzione del previsto pergolato; varianti di distribuzione interne alle unità immobiliari; modifica delle quote di inter-piano dei solai dell'edificio Ville a Schiera con mantenimento delle previste altezze massime all'intradosso delle falde del tetto"; denuncia presentata il 05/06/2007 al n. 017500 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 05/02/2026 (variante generale).

L'immobile ricade in zona B1 - Tessuto edilizio residenziale e polifunzionale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Con riferimento all'ultima variante presentata (DIA n. 237/2007), si osserva che la superficie dell'alloggio risulta leggermente superiore a quella dichiarata; tuttavia, trattandosi di un incremento inferiore al metro quadrato, tale scostamento rientra ampiamente nel margine di tolleranza costruttiva del 5% previsto per le unità immobiliari di superficie utile inferiore ai 100 mq (art. 34-bis del D.P.R. 380/2001). La medesima tolleranza risulta applicabile anche alle lievi imprecisioni riscontrate nella suddivisione degli ambienti interni, dove le discrepanze tra progetto e stato di fatto si attestano nell'ordine dei 5-10 cm.

Si rileva inoltre che, a differenza di quanto rappresentato in progetto, dove il balconcino d'ingresso era configurato come un trapezio rettangolo con un lato perpendicolare alla facciata, in prosecuzione lineare del ballatoio comune, lo stato di fatto presenta un lato sghembo che conferisce all'elemento una geometria a trapezio scaleno. Sebbene tale variazione possa visivamente suggerire un incremento di superficie, si osserva che il progetto prevedeva una profondità di circa 170 cm (valore desunto per via grafica, mancando un'esplicita quotatura in tavola), a fronte di una profondità effettiva in loco di soli 150 cm. Trattandosi dunque di un elemento accessorio la cui consistenza complessiva risulta inferiore a quella prevista, si ritiene che anche tale discrepanza possa essere ricondotta nell'ambito delle tolleranze costruttive.

Infine, il medesimo criterio di valutazione è applicabile al box: in quanto unità a sé stante con superficie netta inferiore ai 60 mq, esso ammette una tolleranza del 6%. Pertanto, la minore lunghezza riscontrata (pari a 583 cm e 578 cm, essendo il lato di fondo leggermente sghembo) rispetto ai 605 cm dichiarati in progetto rientra pienamente nei margini ammessi; calcolando infatti il 6% di 605 cm, si ottiene uno scostamento accettabile di ben 36 cm.

L'immobile risulta **conforme**.

Via Como

sub. 721

camera doppia

bagno

camera

wc

soggiorno

cucinotto

Pagina 7 di 16

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MEDA, Via Como n. 52, della superficie commerciale di **97 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 8/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto condominiale, trilocale al piano secondo con doppi servizi e triplo affaccio, oltre alla cantina pertinenziale e ad un box singolo al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70 m.

Identificazione catastale:

- foglio 13, particella 168, sub. 722 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: Via Como n. SC, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze:

- dell'appartamento da Nord in senso orario: prospetto su parti comuni; appartamento al sub. 721, ballatoio comune al sub. 701 e prospetto su parti comuni; proprietà di terzi al mappale 172; prospetto su Via Como;
- del vano cantina da Nord-Est in senso orario: cantina al sub. 715; cantina al sub. 724; corridoio comune al sub. 701 per due lati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, dei quali 4 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2004 ed il 2007.



La palazzina: in evidenza l'unità in oggetto



L'affaccio Nord della camera matrimoniale



L'ingresso all'unità con l'antistante balcone in uso esclusivo



La vista sulla corte interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale. I principali centri limitrofi sono Seregno (6 km), Giussano (6 km) e Monza (18 km). Il traffico in via Como è generalmente scorrevole, caratterizzato tuttavia da una limitata disponibilità di parcheggi su strada. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Via Como

SERVIZI

asilo nido
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
farmacie
municipio
biblioteca
negozi al dettaglio
supermercato
spazi verde
centro sportivo



COLLEGAMENTI

autobus distante 20 m (linea C180: Cantù-Meda-Monza)	nella media	
ferrovia distante 850 m (Stazione di Meda)	al di sopra della media	
superstrada distante 2,5 km (SS35 Milano-Lentate sul Seveso)	al di sopra della media	
autostrada distante 8 km (A36 Pedemontana)	al di sopra della media	
autostrada distante 16 km (A9 Milano-Laghi)	nella media	
tangenziale distante 13 km (A52 Tangenziale Nord)	buono	
aeroporto distante 35 km (Linate), 43 km (Malpensa) e 60 km (Orio)	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	mediocre	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni in oggetto fanno parte di un fabbricato derivante da un intervento di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione di un preesistente edificio a uso produttivo/artigianale, realizzato tra il 2004 ed il 2007.

L'unità abitativa (sub. 722) è ubicata al piano secondo, accessibile da vano scala condominiale e servita da impianto d'ascensore. Il collegamento alle diverse unità è garantito da un ballatoio comune che, nella porzione terminale antistante l'ingresso dell'immobile in oggetto, si amplia a formare un balcone attribuito in uso esclusivo.

L'accesso si apre direttamente sul soggiorno, con adiacente cucinotto separato e dotato di affaccio e uscita sul balcone d'ingresso. Un ampio corridoio arredabile (al momento del sopralluogo era presente un'armadiatura che si estendeva per tutta la sua lunghezza di oltre sei metri) distribuisce agli altri ambienti: il bagno di servizio cieco, la camera singola (sebbene utilizzata come doppia dagli ultimi occupanti), il bagno padronale finestrato e la camera matrimoniale. Quest'ultima gode di doppia esposizione e di un piccolo balcone semicircolare sul lato Nord. Si sottolinea la tripla esposizione complessiva dell'alloggio, con affacci a Nord, Est e Ovest. Completano la proprietà un vano cantina pertinenziale ed un box singolo (sub. 730), entrambi siti al piano interrato.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in precarie condizioni manutentive. Molti dei dissesti riscontrati sono probabilmente imputabili a infiltrazioni di acque meteoriche che causano, sulle facciate della palazzina (in particolare al secondo piano, al di sotto dei terrazzi dell'attico), diffusi fenomeni di esfoliazione della tinteggiatura e di distacco dell'intonaco, in alcuni punti con conseguente scopertura dei ferri d'armatura delle strutture. Anche all'interno si riscontrano macchie di umidità e rigonfiamenti dell'intonaco; in questo caso, tuttavia, le criticità appaiono riconducibili alla concomitanza di due fattori: le predette infiltrazioni (nel bagno cieco è palese che la condotta di aspirazione forzata convogli acqua all'interno) e la presenza di ponti termici non risolti che, unitamente a una scarsa aerazione dei locali, causano la formazione di muffe in corrispondenza degli angoli. Discorso differente potrebbe valere per un rigonfiamento dell'intonaco riscontrato nel corridoio di distribuzione: in questo specifico caso, il fenomeno potrebbe non derivare da infiltrazioni dall'alto, bensì da una perdita occulta o da una difettosa impermeabilizzazione dell'adiacente bagno padronale, che presenta la doccia posizionata proprio in corrispondenza di quella parete.

Fatta eccezione per la sanificazione e la tinteggiatura delle murature interne (i cui costi vengono

detratti dal valore del bene), le sopraccitate problematiche sono di natura condominiale, risolvibili esclusivamente mediante un intervento sull'intero fabbricato. Diverso è il discorso per i serramenti esterni: la maggior parte delle persiane in legno risulta infatti malfunzionante; in particolare, nella camera matrimoniale, una è mancante e l'altra è fatiscente. Il legno non costituisce il materiale più idoneo per tali elementi, in quanto direttamente esposti alle intemperie poiché privi di una gronda soprastante a protezione. In sede di stima, è stato decurtato il costo per la sostituzione delle persiane della camera matrimoniale e per la manutenzione delle rimanenti; un'eventuale sostituzione integrale con elementi in alluminio è invece da intendersi come una miglioria a totale carico dell'acquirente.

Dal punto di vista impiantistico, limitatamente a quanto riscontrabile all'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare è apparsa pienamente funzionale. All'interno del fascicolo dell'agibilità sono state peraltro reperite le dichiarazioni di conformità (datate 2007) relative alle diverse reti: elettrica, idrico-sanitaria, adduzione gas e riscaldamento. Ciononostante, in considerazione del tempo trascorso (circa vent'anni), si suggerisce di sottoporre i singoli impianti ad una verifica di sicurezza da parte di tecnici abilitati prima della loro effettiva rimessa in servizio.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello pedonale</i> : anta battente in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello carraio</i> : doppia anta battente con movimentazione elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : camminamenti comuni in quadrotti di cls	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna (locali d'abitazione)</i> : in parquet	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna (nei bagni)</i> : in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : muratura in doppio laterizio "cassa vuota" con interposto isolante (la relazione tecnica ex Legge 10 dichiara 5 cm di fibra di vetro) e finitura esterna in intonaco. Diffuse problematiche di infiltrazioni comportano esfoliazioni e distacchi sia sul lato esterno che all'interno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre a battente con telaio in legno e vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane a battente in legno; nella camera padronale, una persiana è mancante e l'altra, che apre sul balcone, è fatiscente; quelle degli altri locali presentano comunque malfunzionamenti nei meccanismi di apertura/blocco	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte a battente e a scomparsa in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portoncino di ingresso</i> : blindato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto nei bagni e nel cucinotto e realizzato con piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : in laterocemento; si rileva la presenza di esfoliazioni, macchie d'umidità e muffe	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : a fune	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : video	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia con tensione di 220V;	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

dichiarazione di conformità del 26/11/2007

gas: alimentazione a metano; dichiarazione di conformità (senza data) protocollata il 13/12/2007

idrico: sottotraccia; dichiarazione di conformità (senza data) protocollata il 13/12/2007

termico: autonomo alimentato da una caldaia a gas (non visionata al momento del sopralluogo per mancanza della chiave di apertura dello sportello) installata all'esterno dell'ingresso all'abitazione; diffusione a mezzo di termosifoni in alluminio; dichiarazione di conformità (senza data) protocollata il 13/12/2007

ventilazione forzata (bagno cieco): in estrazione. La bocchetta di presa convoglia all'interno dell'abitazione le acque meteoriche

Delle Strutture:

balconi: soletta in cemento armato e parapetti in metallo

ballatoi di distribuzione: travi in metallo con soprastanti blocchi in cls

scale esterne: a rampe parallele

nella media

nella media

nella media

scarso

mediocre

scarso

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
Balcone d'ingresso (in uso esclusivo)	7,70	x	30 %	=	2,31
Soggiorno (24,9 mq netti)	29,30	x	100 %	=	29,30
Cucinetto (8,2 mq netti)	10,50	x	100 %	=	10,50
Disimpegno (9,4 mq netti)	10,70	x	100 %	=	10,70
Bagno cieco (4,9 mq netti)	5,80	x	100 %	=	5,80
Camera singola (10,8 mq netti)	12,40	x	100 %	=	12,40
Bagno (6,4 mq netti)	7,60	x	100 %	=	7,60
Camera padronale (14,4 mq netti)	17,80	x	100 %	=	17,80
Balcone	3,30	x	30 %	=	0,99
arrotondamento	-0,40	x	100 %	=	-0,40
Totale:	104,70				97,00

ACCESSORI:

cantina, composta da un unico vano ripostiglio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano cantina (2,4 mq netti)	2,80	x	25 %	=	0,70
Totale:	2,80				0,70

box singolo

Identificazione catastale:

- foglio 13, particella 168, sub. 730 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Via Como n. SC , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze da Nord-Est in senso orario: autorimessa al sub. 729; terrapieno; autorimessa al sub. 731; corsello comune d'accesso al sub. 701.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (14,4 mq netti)	16,00	x	60 %	=	9,60
Totale:	16,00				9,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni in oggetto fanno parte di una palazzina che costituisce un unicum: costruita tra il 2004 e il 2007 (circa vent'anni fa), presenta vizi costruttivi sistematici (legati in particolare alle impermeabilizzazioni) che ne hanno accelerato il degrado. Sarebbe pertanto fuorviante ricercare termini di paragone esterni al contesto, poiché difficilmente si riuscirebbe a individuare un caso simile da poter comparare.

Stante quanto premesso, sono state ricercate le più recenti compravendite di appartamenti siti nel medesimo fabbricato. La ricerca ha restituito i seguenti risultati:

- **Caso 1 – Rogito del 14/04/2025 (rep. 12.508, notaio Fiamingo):** “appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo (sottotetto), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, ripostiglio, oltre doppi servizi, due terrazze e fioriera, con ballatoio in uso esclusivo di natura condominiale, con annessa cantina posta al piano interrato” della superficie catastale di 93 mq; nonché “box ad uso autorimessa posto al piano interrato” della superficie catastale di 29 mq. Prezzo corrisposto: **190.000 €**
- **Caso 2 – Rogito del 18/09/2024 (rep. 2.859, notaio Trimarchi):** “appartamento al piano secondo composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, disimpegno e un balcone, oltre a pertinenti vano di cantina e box-autorimessa entrambi al piano interrato” delle superfici catastali di 85 mq (appartamento) e 14 mq (box). Prezzo corrisposto: **77.500 €**
- **Caso 3 – Rogito del 09/10/2023 (rep. 12.185, notaio Pozzi):** “appartamento a piano terra composto da pranzo/soggiorno, tre locali, disimpegno, servizi e due giardini in uso esclusivo con annessa cantina a piano interrato” della superficie catastale di 115 mq; nonché “box autorimessa al piano interrato” della superficie catastale di 18 mq. Prezzo corrisposto: **110.000 €**

Prima di procedere a qualsiasi considerazione, occorre aggiornare i prezzi sulla base dell'andamento del mercato immobiliare di zona. Utilizzando i dati riportati dai principali portali di annunci (Immobiliare, Idealista e Wikicasa), si rileva che dall'aprile 2025 alla data di redazione della presente perizia gli immobili hanno beneficiato di una rivalutazione media del **4,4%**; dal settembre 2024 del **9,1%** e dall'ottobre 2023 dell' **11,6%**.

Inoltre, dall'analisi dei dati OMI si estrae l'indice mercantile attribuibile al metro quadrato di autorimessa, che incide mediamente per il **60%** rispetto al metro quadrato di abitazione.

A seguito dell'applicazione dei sopraelencati coefficienti di adeguamento, si ottengono i seguenti valori unitari attualizzati:

- **CASO 1 (Piano terzo):** si rivaluta del 4,4% il prezzo corrisposto, ottenendo **198.360,00 €**; la superficie commerciale ragguagliata complessiva ammonta a $93 + (29 \times 0,6) = 110,4$ mq. Si estrae un valore unitario di **1.796,74 €/mq**
- **CASO 2 (Piano secondo):** si rivaluta del 9,1% il prezzo corrisposto, ottenendo **84.553,00 €**; la superficie commerciale ragguagliata complessiva ammonta a $85 + (14 \times 0,6) = 93,4$ mq. Si estrae un valore unitario di **905,28 €/mq**
- **CASO 3 (Piano terra):** si rivaluta dell'11,6% il prezzo corrisposto, ottenendo **122.760,00 €**; la superficie commerciale ragguagliata complessiva ammonta a $115 + (18 \times 0,6) = 125,8$ mq. Si estrae un valore unitario di **975,84 €/mq**

Emerge una forte discrepanza tra il Caso 1 e gli altri due, con un prezzo unitario corrisposto praticamente doppio. La mera statistica (due risultati coerenti contro uno) e la prudenza valutativa imporrebbero di considerare la compravendita del 2025 come un caso anomalo da scartare dal procedimento estimativo. Tuttavia, a scanso di equivoci, è stato recuperato un ulteriore rogito di controllo:

Rogito del 10/02/2022 (rep. 267.039, notaio Quaggia): *“appartamento al piano terra composto da due locali, cucina, ripostiglio, servizio igienico e antistante e retrostante giardino in uso esclusivo, oltre a cantina al piano interrato”* della superficie catastale di 67 mq. Prezzo corrisposto: **52.000 €**

Tale rogito non può essere direttamente impiegato nel procedimento di stima poiché temporalmente troppo distante; tuttavia, si rivela utile per confermare che il mercato riconosce generalmente a questo specifico contesto un valore unitario inferiore ai 1.000 €/mq (infatti: $52.000 / 67 = 776,12$ €/mq).

A fronte di un quadro complessivo di tre risultanze allineate contro una, e a prescindere dalle specifiche dinamiche intrinseche o soggettive che hanno generato tale picco (caratteristiche di piano, stato conservativo specifico o asimmetrie informative in fase di trattativa), il "Caso 1" si configura come un'anomalia. Per garantire l'oggettività della stima, tale dato viene pertanto scartato dal comparazione.

Utilizzando il prezzo unitario minore (905,28 €/mq) si ragguagliano le differenti consistenze, considerando che i beni in oggetto constano di una superficie commerciale complessiva di:

- appartamento: 97 mq
- vano cantina: $2,8 \times 0,25 = 0,7$ mq
- box singolo: $16 \times 0,6 = 9,6$ mq
- TOTALE = 107,3 mq

Ne discende che:

- CASO 2: $(107,3 - 93,4) \times 905,28 = + 12.583,39$ €
- CASO 3: $(107,3 - 125,8) \times 905,28 = - 16.747,68$ €

A seguito di tali aggiustamenti si ottengono i seguenti prezzi corretti:

- CASO 2: $84.553,00 + 12.583,39 = 97.136,39$ €
- CASO 3: $122.760,00 - 16.747,68 = 106.012,32$ €

Stante una divergenza contenuta nel 9% circa, i due casi possono considerarsi coerenti. Pertanto si stima il valore a corpo dei beni operando la media aritmetica tra i due prezzi corretti ottenuti:

$$(97.136,39 + 106.012,32) / 2 = 101.574,36 \text{ € pari a } 946,64 \text{ €/mq}$$

Per ragioni di consuetudine commerciale e prudenza estimativa, la cifra viene arrotondata a **101.500,00 €**.

PRECISAZIONI

Nel valore così determinato devono intendersi già pienamente ricomprese le carenze manutentive della palazzina. Interessando l'intero edificio, tali problematiche hanno inevitabilmente influito nelle trattative d'acquisto dei casi comparativi utilizzati, i cui prezzi di compravendita incorporano già il deprezzamento del mercato. Differente è il discorso per quanto riguarda le criticità che interessano specificamente l'appartamento in oggetto (e che potrebbero non essere state presenti nei due comparativi utilizzati per la stima), ovvero: la presenza di muffe diffuse (in corrispondenza dei ponti termici strutturali) e lo stato di fatiscenza e malfunzionamento in cui versano le persiane in legno.

Per tali problematiche, in calce al procedimento di stima, vengono introdotti due specifici abbattimenti del valore complessivo:

- 3.000 € per opere di risanamento murario: trattamento antimuffa e tinteggiatura integrale interna;
- 2.500 € per la fornitura e posa in opera della persiana mancante e di quella fatiscente (camera padronale), nonché per la revisione e risistemazione funzionale di tutte le altre persiane dell'appartamento.

Si precisa, infine, che l'atto di provenienza trasferisce il mero "uso esclusivo" del balcone d'ingresso, la cui natura giuridica rimane condominiale. Sebbene sotto il profilo strettamente civilistico l'uso esclusivo non costituisca un diritto reale bensì una pattuizione contrattuale, ai fini commerciali tale condizione non comporta alcuna contrazione del valore. Il grado di godimento, la riservatezza e l'utilità pratica del bene vengono infatti totalmente assimilati dal mercato alla piena proprietà. A conferma di ciò, si rileva che lo stesso Caso 3 utilizzato nel procedimento di stima presenta due giardini in uso esclusivo; i prezzi storici estratti e posti alla base del calcolo integrano quindi già tale peculiarità. Non si ritiene pertanto dovuto alcun abbattimento per la natura giuridica del balcone, essendo tale condizione già compresa nella stima effettuata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **101.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Tinteggiatura con risanamento muffe	-3.000,00
Risistemazione persiane	-2.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 96.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 96.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato adottato un metodo di stima comparativo, basato sull'analisi delle compravendite di immobili ubicati nel medesimo contesto condominiale. La superficie commerciale è stata determinata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), applicando alle superfici lorde i coefficienti mercantili ivi previsti. Per l'indicizzazione dell'autorimessa si è invece fatto riferimento ai dati OMI di zona, dai quali risulta che il valore unitario di un box è mediamente pari a circa il 60% di quello delle abitazioni accatastate in categoria A/2.

Nella descrizione dei singoli ambienti è stata comunque riportata la relativa superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Meda, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: rogiti notarili e siti web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	97,00	10,30	96.000,00	96.000,00
				96.000,00 €	96.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.000,00**

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: **€. 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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.000,00**

data 29/06/2026

Firmato digitalmente da

Christian Magni

CN = Christian Magni
O = Ordine Architetti PPC di
Monza e Brianza
C = IT

il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI