



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 469/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. ssa Giulia Cagliari

CUSTODE:

Avv. Francesco Cirillo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Elio Guido Ronzoni**

CF:RNZLGD58P07B729Z

con studio in CARATE BRIANZA (MB) via San Giovanni Bosco, 10

telefono: 03621972318

email: [ronzonistudio@hotmail.it](mailto:ronzonistudio@hotmail.it)

PEC: [elioguido.ronzoni@archiworldpec.it](mailto:elioguido.ronzoni@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 469/2025

## LOTTO 1

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

**A\_1 ufficio** a BELLUSCO via Papa Giovanni XXIII 9, della superficie commerciale di **95,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile risulta censito al catasto come ufficio ma viene utilizzato come appartamento.

Immobile posto al piano primo di un condominio residenziale, è dotato di quattro locali, un ingresso, disimpegno e bagno.

I serramenti sono in legno dopio vetro e dotati di taparelle elettriche.

E' presente impianto di climatizzazione invernale costituito da caloriferi con termovalvole e impianto di climatizzazione estiva.

Immobile dotato di impianti elettrico, idrico-sanitario, gas, climatizzazione, di cui non sono disponibili le certificazioni impiantistiche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 369 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 1.249,83 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 9, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/01/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede MONZA (MI) Repertorio n. 408 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 5839.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti da 500/1000 in regime di separazione dei beni, proprietà in regime di comunione dei beni. Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2011.

**A\_2 box singolo** a BELLUSCO via Papa Giovanni XXIII 9, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Garage posto al piano seminterrato con accesso dal corsello condomiale.

Immobile dotato di serranda metallica ad azionamento manuale.

Garage dotato di impianto elettrico, di cui non si dispone di certificazione impiantistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 369 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 0,13 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/01/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede MONZA (MI) Repertorio n. 408 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 5839.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in

atti da

500/1000 in regime di separazione dei beni, proprietà in regime di comunione dei beni. Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>113,30 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 100.812,99</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 100.800,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>30/04/2026</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù**, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

---

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/04/2025 , iscritta il 05/08/2025 ai nn. 118608/25384, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna Tribunale di Monza in data 05.07.2025.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente procedimento.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 13/10/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza , trascritta il 03/11/2025 ai nn. 155549/106540, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a sino alla concorrenza di € 120.620,13 oltre interessi e spese.

Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente procedimento.

*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: | €. 3.475,85 |
|--------------------------------------------------|-------------|

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

|                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 2.618,74 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Millesimi condominiali: | 50,590 |
|-------------------------|--------|

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: riscaldamento condominiale con contabilizzazione

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute devono essere attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

Previsione di manutenzione al fabbricato come da verbale assemblea del 22 gennaio 2026.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù**, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato

Notarile art.567 comma 2 c.p.c.a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/02/1980 a firma di Not. G. Garbagnati, registrato il 03/03/1980 a Rho ai nn. 952, trascritto il 06/03/1980 a Milano 2 ai nn. 13831/11551.

Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente procedimento.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Decreto di trasferimento (dal 19/01/2011), con atto stipulato il 19/01/2011 a firma di Tribunale Civile e Penale di Monza, trascritto il 01/02/2011 a Milano 2 ai nn. 10083/5839.

Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente procedimento.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 19/01/2011), con atto stipulato il 15/02/1980 a firma di Not. G. Garbagnati, registrato il 03/03/1980 a Rho ai nn. 952, trascritto il 06/03/1980 a Milano 2 ai nn. 13831/11551.

Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente procedimento.

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

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

**La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.**

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Fascicolo per nuova costruzione **N. 23/1970** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di n. due corpi di fabbrica, presentata il 14/03/1970, rilasciata il 03/08/1970, agibilità del 02/05/1972

Condono edilizio **N. 200/1/C**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche parti comuni scale interni e pianerottoli, presentata il 02/04/1987, rilasciata il 23/03/1989

CIA **N. 15/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione tavolato in cartongesso per suddivisione ufficio, presentata il 03/03/2011

CILA **N. 43/2020**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso, presentata il 18/07/2020 con il n. 4763 di protocollo.

Pratica edilizia annullata su richiesta della proprietà in data 21 luglio 2020

CILA superbonus **N. 184/2022**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di riqualificazione energetica di due palazzine costituenti il condominio "Grazia" in via Papa Giovanni 9, mediante formazione di isolamento esterno a "cappotto", isolamento delle coperture e sostituzione dell'impianto e della centrale termica comune, presentata il 24/11/2022 con il n. 10904 di protocollo. Lavorazioni non eseguite alla data della perizia

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona UT R2: tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 33. Unità territoriale R2 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità

1. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di differenziata formazione, caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale con tipologie diversificate con preminenza di edifici plurifamiliari a costruzione aperta o in linea e con presenza di destinazioni di servizio e complementari.

2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriali, sono orientate ad un sostanziale mantenimento dell'attuale impianto urbanistico, con una attenzione agli aspetti qualitativi e strutturali del sistema urbano da promuovere con il generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, con la concretizzazione di un adeguato carattere polifunzionale degli insediamenti.

Destinazioni d'uso

3. La destinazione principale per l'unità territoriale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA

B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE

C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE

D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE

E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO

F COSTRUZIONI

G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI

G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO

G 3.2 Medie strutture di vendita

G 3.3 Grandi strutture di vendita

G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria

H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO

J SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE

N NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE

R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO

R 4.2 Attività ricreative e di divertimento

S 3.1 Attività delle lavanderie industriali

Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità

4. Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

IF 0,500 mq/mq

ICF 30 %

IPF 30 %

H edificio max 13,00 m

5. Nei seguenti casi:

a) interventi comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 3000;

b) interventi di nuova edificazione che interessino lotti edificabili liberi aventi superficie superiore a mq 3000;

il PR si attua attraverso PA secondo i seguenti parametri:

IT 0,500 mq/mq

ICT 30 %

IPT 30 %

H edificio max 13,00 m

Dotazione di servizi indotta dall'intervento nella quantità minima prevista dal PS

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di cambio di destinazione d'uso da residenza a ufficio Modifica pareti interne, assenza scala interna (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €.1.032,00
- Redazione pratica edilizia: €.1.800,00
- Sanzione cambio destinazione d'uso: €.10.328,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

Questa situazione è riferita solamente a ufficio, sub. 701

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenti dimensione serramento e posizione porta ingresso (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €.1.032,00
- Redazione pratica edilizia: €.1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a cantina, sub. 701

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenti dimensioni (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €.1.032,00
- Redazione pratica edilizia: €.1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a garage, sub. 12

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenti dimensioni serramento e posizione porta di ingresso (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti DOCFA: €.70,00
- Redazione pratica catastale: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a cantina, sub. 701

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica pareti interne, assenza scala interna (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti DOCFA: €.70,00
- Redazione pratica catastale: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a ufficio, sub. 701

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenti dimensioni (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti DOCFA: €.70,00
- Redazione pratica catastale: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a garage, sub. 12

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza certificazione impianti (normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

BENI IN BELLUSCO VIA PAPA GIOVANNI XXIII 9

### UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A\_1

**ufficio** a BELLUSCO via Papa Giovanni XXIII 9, della superficie commerciale di **95,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile risulta censito al catasto come ufficio ma viene utilizzato come appartamento.

Immobile posto al piano primo di un condominio residenziale, è dotato di quattro locali, un ingresso, disimpegno e bagno.

I serramenti sono in legno doppio vetro e dotati di taparelle elettriche.

E' presente impianto di climatizzazione invernale costituito da caloriferi con termovalvole e impianto di climatizzazione estiva.

Immobile dotato di impianti elettrico, idrico-sanitario, gas, climatizzazione, di cui non sono disponibili le certificazioni impiantistiche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 369 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 1.249,83 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 9, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/01/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede MONZA (MI) Repertorio n. 408 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 5839.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti da 500/1000 in regime di separazione dei beni, proprietà in regime di comunione dei beni. Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2011.



*ambiente utilizzato come soggiorno*



*ambiente utilizzato come soggiorno*



*ambiente utilizzato come cucina*



*ambiente utilizzato come camera da letto*



*Bagno*



*Ingresso*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



## SERVIZI

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| campo da tennis        | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio        | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## COLLEGAMENTI

|                            |                         |                     |
|----------------------------|-------------------------|---------------------|
| autostrada distante 5,5 km | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 400 m     | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |                         |                     |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| esposizione:            | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:           | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano:       | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione:  | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:             | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi:    | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c)" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per ( ... ) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Delle Componenti Edilizie:

|                                                                  |                         |                     |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| <i>infissi interni</i> : porte realizzate in legno tamburato     | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni</i> : finestre e porte-finestra realizzate in | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

legno doppio vetro. dotate di tapparelle elettriche

*rivestimento interno:* realizzato in intonaco al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆★

tinteggiato

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet. al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆★

rivestimento ceramico in bagno

Degli Impianti:

*citofonico:* videocitofono condominiale al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆★

conformità: da verificare

*condizionamento:* con diffusori in split al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆★

conformità: da verificare

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆★

conformità: da verificare

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in rete da nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆★

ente gestore conformità: da verificare

*telefonico:* sottotraccia conformità: da verificare nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆★

*termico:* idronico centralizzato con alimentazione da caldaia condominiale, i diffusori sono in radiatori, conformità: da verificare. presenza di termovalvole

nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆★



*Interno cantina*



*Portone vetrato condominiale*



*Pianerottolo condominiale*



*Vista esterna*



*Vista esterna*



*Vista esterna*

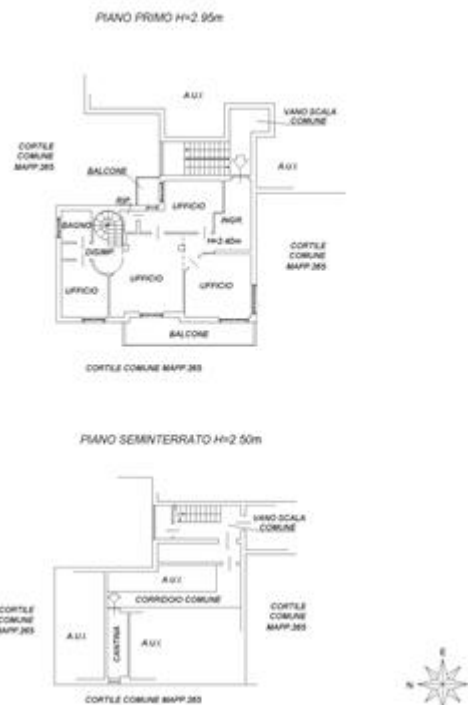
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| ufficio     | 95,00       | x | 100 %  | = | 95,00       |

|                |              |   |      |   |              |
|----------------|--------------|---|------|---|--------------|
| balconi        | 2,00         | x | 15 % | = | 0,30         |
| <b>Totale:</b> | <b>97,00</b> |   |      |   | <b>95,30</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/03/2026

Fonte di informazione: Industriale Vimercati SRL

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Ornago

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 1.012,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 26/03/2026  
Fonte di informazione: Ametia Case  
Descrizione: Ufficio  
Indirizzo: Sulbiate  
Superfici principali e secondarie: 50  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 48.000,00 pari a 960,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 43.200,00 pari a 864,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 26/03/2026  
Fonte di informazione: Gabetti franchising Merate  
Descrizione: Ufficio  
Indirizzo: Mezzago  
Superfici principali e secondarie: 50  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 72.000,00 pari a 1.440,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 26/03/2026  
Fonte di informazione: BG Immobiliare  
Descrizione: Ufficio  
Indirizzo: Roncello  
Superfici principali e secondarie: 200  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 239.000,00 pari a 1.195,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 215.100,00 pari a 1.075,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 26/03/2026  
Fonte di informazione: iQera Italia SPA  
Descrizione: Ufficio  
Indirizzo: Aicurzio  
Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 1.375,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 49.500,00 pari a 1.237,50 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO<br>1 | COMPARATIVO<br>2 | COMPARATIVO<br>3 | COMPARATIVO<br>4 | COMPARATIVO<br>5 |
|------------------|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo           | -     | 81.000,00        | 43.200,00        | 72.000,00        | 215.100,00       | 49.500,00        |
| Consistenza      | 95,30 | 80,00            | 50,00            | 50,00            | 200,00           | 40,00            |
| Data [mesi]      | 0     | 1,00             | 1,00             | 1,00             | 1,00             | 1,00             |
| Prezzo unitario  | -     | 1.125,00         | 960,00           | 1.600,00         | 1.195,00         | 1.375,00         |
| Livello di piano | 5,00  | 4,00             | 4,00             | 6,00             | 6,00             | 4,00             |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice<br>mercantile      | COMPARATIVO<br>1 | COMPARATIVO<br>2 | COMPARATIVO<br>3 | COMPARATIVO<br>4 | COMPARATIVO<br>5 |
|------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Data [mesi]      | 0,00                      | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Prezzo unitario  | prezzo<br>medio<br>minimo | 864,00           | 864,00           | 864,00           | 864,00           | 864,00           |
| Livello di piano | -10 %                     | -8.100,00        | -4.320,00        | -7.200,00        | -21.510,00       | -4.950,00        |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche:       | COMPARATIVO<br>1 | COMPARATIVO<br>2 | COMPARATIVO<br>3  | COMPARATIVO<br>4  | COMPARATIVO<br>5 |
|------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Prezzo                 | 81.000,00        | 43.200,00        | 72.000,00         | 215.100,00        | 49.500,00        |
| Data [mesi]            | 0,00             | 0,00             | 0,00              | 0,00              | 0,00             |
| Prezzo unitario        | 13.219,20        | 39.139,20        | 39.139,20         | -90.460,80        | 47.779,20        |
| Livello di piano       | -8.100,00        | -4.320,00        | 7.200,00          | 21.510,00         | -4.950,00        |
| <b>Prezzo corretto</b> | <b>86.119,20</b> | <b>78.019,20</b> | <b>118.339,20</b> | <b>146.149,20</b> | <b>92.329,20</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **104.191,20**

Divergenza: 46,62% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,30 x 1.093,30 = **104.191,49**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 104.191,49**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 104.191,49**

BENI IN BELLUSCO VIA PAPA GIOVANNI XXIII 9

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A\_2

**box singolo** a BELLUSCO via Papa Giovanni XXIII 9, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Garage posto al piano seminterrato con accesso dal corsello condomiale.

Immobile dotato di serranda metallica ad azionamento manuale.

Garage dotato di impianto elettrico, di cui non si dispone di certificazione impiantistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 369 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 0,13 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELL'AUTORITÀ) del 19/01/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede MONZA (MI) Repertorio n. 408 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 5839.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti da  
500/1000 in regime di separazione dei beni, proprietà in regime di comunione dei beni. Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



## SERVIZI

campo da tennis

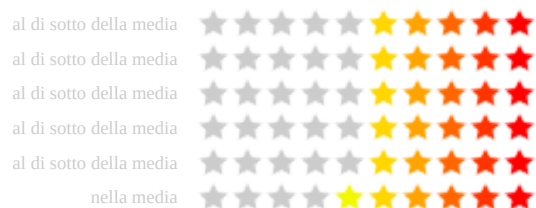
campo da calcio

farmacie

municipio

negozi al dettaglio

scuola elementare



scuola media inferiore  
scuola per l'infanzia  
spazi verde  
palazzetto dello sport

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,5 km  
autobus distante 400 m

al di sotto della media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media ★★☆☆☆☆  
scarso ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
mediocre ★★☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆  
scarso ★★☆☆☆☆  
mediocre ★★☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* Basculante manuale in metallo verniciato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

*rivestimento interno:* realizzato in intonaco di cemento

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento

mediocre ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* la tensione è di 220V conformità: da verificare

mediocre ★★☆☆☆☆



Box



Box vista interna



Box vista interna



Corsello condominiale



Corsello condominiale



Vista esterna

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| garage         | 18,00        | x | 100 %  | = | 18,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>18,00</b> |   |        |   | <b>18,00</b> |



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/03/2026

Fonte di informazione: MetroQuadro immobiliare

Descrizione: Box

Indirizzo: via Leopardi

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 15.300,00 pari a 1.092,86 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/03/2026

Fonte di informazione: MetroQuadro immobiliare

Descrizione: Box

Indirizzo: via San Nazzaro

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.400,00 pari a 1.107,69 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/03/2026

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Box

Indirizzo: via S. Giustina

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 19.000,00 pari a 1.727,27 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 17.100,00 pari a 1.554,55 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/03/2026

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Box

Indirizzo: via De Gasperi

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 13.500,00 pari a 843,75 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/03/2026

Fonte di informazione: MetroQuadro immobiliare

Descrizione: Box

Indirizzo: via Castello

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 16.200,00 pari a 900,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO<br>1 | COMPARATIVO<br>2 | COMPARATIVO<br>3 | COMPARATIVO<br>4 | COMPARATIVO<br>5 |
|------------------|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo           | -     | 15.300,00        | 14.400,00        | 17.100,00        | 13.500,00        | 16.200,00        |
| Consistenza      | 18,00 | 14,00            | 13,00            | 11,00            | 16,00            | 18,00            |
| Data [mesi]      | 0     | 1,00             | 1,00             | 1,00             | 1,00             | 1,00             |
| Prezzo unitario  | -     | 1.214,29         | 1.230,77         | 1.727,27         | 937,50           | 1.000,00         |
| Livello di piano | 6,00  | 6,00             | 6,00             | 4,00             | 6,00             | 4,00             |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice<br>mercantile      | COMPARATIVO<br>1 | COMPARATIVO<br>2 | COMPARATIVO<br>3 | COMPARATIVO<br>4 | COMPARATIVO<br>5 |
|------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Data [mesi]      | 0,00                      | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Prezzo unitario  | prezzo<br>medio<br>minimo | 843,75           | 843,75           | 843,75           | 843,75           | 843,75           |
| Livello di piano | -10 %                     | -1.530,00        | -1.440,00        | -1.710,00        | -1.350,00        | -1.620,00        |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche:       | COMPARATIVO<br>1 | COMPARATIVO<br>2 | COMPARATIVO<br>3 | COMPARATIVO<br>4 | COMPARATIVO<br>5 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo                 | 15.300,00        | 14.400,00        | 17.100,00        | 13.500,00        | 16.200,00        |
| Data [mesi]            | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Prezzo unitario        | 3.375,00         | 4.218,75         | 5.906,25         | 1.687,50         | 0,00             |
| Livello di piano       | 0,00             | 0,00             | -3.420,00        | 0,00             | -3.240,00        |
| <b>Prezzo corretto</b> | <b>18.675,00</b> | <b>18.618,75</b> | <b>19.586,25</b> | <b>15.187,50</b> | <b>12.960,00</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**17.005,50**

Divergenza:

33,83%

<

%

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 944,75 = 17.005,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 17.005,50

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.005,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Bellusco, agenzie: Comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Internet

## 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_1 | ufficio     | 95,30 | 0,00 | 104.191,49          | 104.191,49          |
| A_2 | box singolo | 18,00 | 0,00 | 17.005,50           | 17.005,50           |
|     |             |       |      | <b>121.196,99 €</b> | <b>121.196,99 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Divisibilità in rapporto ai lotti indicati nella perizia.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.384,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.812,99**

**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: **€. 12,99**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 469/2025

## LOTTO 2

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

**B-1** appartamento a BELLUSCO via Umbria 5D, della superficie commerciale di **151,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano terra e interrato di eficio residenziale esistente composto da 2 appartamenti.

L'appartamento si compone di soggiorno con zona cottura, due camere da letto (di cui una utilizzata come studio), bagno, ingresso e disimpegno al piano terra; tramite scala interna è collegato al piano interrato composto da due locali cantina e un locale bagno-lavanderia.

L'immobile è riscaldato con impianto idronico composto da caldaia autonoma con caloriferi dotati di termovalvole, al piano interrato oltre all'impianto idronico è presente stufa a pellet.

Finestre e porte-finestra sono realizzati in legno con vetro doppio, dotati di zanzariera, inferiate metalliche e persiane in legno.

L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, gas, telefonico, citofonico - tutte le conformità sono da verificare.

L'immobile è dotato di impianto fotovoltaico - conformità da verificare.

Vi è presenza di muffa e infiltrazioni.

Distacco rivestimento con fessurazioni/cedimenti dei marciapiedi perimetrali esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 466 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBRIA n. 5D, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 20/10/2016 Pubblico ufficiale MATTARELLA GIOVANNI BATTI Sede TREZZO SULL'ADDA (MI) Repertorio n. 82624 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 76766.1/2016 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 26/10/2016

Coerenze: dell'appartamento con l'annessa area in servitù di uso esclusivo al map. 466/32: enti comuni al map.466/1, beni di terzi per due lati e area al map.466/33; della cantina: terrapieno per tre lati, autorimessa al map.466/27 e scala al map.466/14.

Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**151,15 m²**

|                                                                                                |                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 187.641,55</b>      |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 187.600,00</b>      |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>30/04/2026</b>         |

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

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

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù**, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.***

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.***

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune BELLUSCO , stipulato il 16/04/2007 a firma di C.M. Giovenzana ai nn. 175820 di repertorio, trascritto il 28/04/2007 ai nn. 64118/34129, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Convenzione edilizia. Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente procedimento.

atto di asservimento dell'area sita nel comune BELLUSCO , stipulato il 16/04/2007 a firma di C.M. Giovenzana ai nn. 175820 di repertorio, trascritto il 28/04/2007 ai nn. 64120/34131, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione a titolo gratuito di servitù non aedificandi. Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente procedimento.

*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** attiva, stipulata il 05/04/2025 , iscritta il 05/08/2025 ai nn. 118608/25384, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna Tribunale di Monza in data 05.07.2025.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 120.000,00.

Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente procedimento.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 07/02/2017 a firma di Tribunale di Monza , trascritta il 22/07/2017 ai nn. 20035/12936, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente procedimento.

pignoramento, stipulata il 13/10/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza , trascritta il 03/11/2025 ai nn. 155549/106540, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a sino alla concorrenza di € 120.620,13 oltre interessi e spese.

Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente procedimento.

*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: | <b>€. 1.642,12</b> |
|--------------------------------------------------|--------------------|

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 755,27</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|

|                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | <b>€. 0,00</b> |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Millesimi condominiali: | <b>100,04</b> |
|-------------------------|---------------|

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute devono essere attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

Dal verbale di assemblea, allegato alla presente perizia, si evince che l'assemblea condominiale ha deliberato un intervento manutenzione delle parti comuni di verniciatura dei manufatti in ferro.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù**, pesi e privilegi e qui riportati ove

trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/2016), con atto stipulato il 20/10/2016 a firma di Notar G. B. Mattarella, trascritto il 26/10/2016 ai nn. 121057/76766.

Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente procedimento.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di convenzione-cessione ( fino al 16/04/2007), con atto stipulato il 17/03/1986 a firma di Notar C.M. Giovenzana, trascritto il 16/04/1986 ai nn. 29084/21811.

Il titolo è riferito solamente a prc. 466 (ex 366/b) in comunione legale dei beni.

Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente procedimento.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di convenzione-cessione ( fino al 16/04/2007), con atto stipulato il 17/03/1986 a firma di Notar C.M. Giovenzana, trascritto il 16/04/1986 ai nn. 29084/21811.

Il titolo è riferito solamente a prc. 452 (ex 281/b).

Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente procedimento.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di convenzione-cessione ( fino al 16/04/2007), con atto stipulato il 17/03/1986 a firma di Notar C.M. Giovenzana, trascritto il 16/04/1986 ai nn. 29084/21811.

Il titolo è riferito solamente a prc. 454 (ex 282/b) in regime di separazione dei beni.

Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente procedimento.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di convenzione-cessione ( fino al 16/04/2007), con atto stipulato il 17/03/1986 a firma di Notar C.M. Giovenzana, trascritto il 16/04/1986 ai nn. 29084/21811.

Il titolo è riferito solamente a prc. 466 (ex 366/b) in comunione legale dei beni.

Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente procedimento.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di convenzione-cessione ( fino al 16/04/2007), con atto stipulato il 17/03/1986 a firma di Notar C.M. Giovenzana, trascritto il 16/04/1986 ai nn. 29084/21811.

Il titolo è riferito solamente a prc. 466 (ex 366/b).

Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente

procedimento.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2007 fino al 23/03/2016), con atto stipulato il 16/04/2007 a firma di Notar C.M. Giovenzana ai nn. 175822 di repertorio, trascritto il 28/04/2007 ai nn. 64122/34133.

Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente procedimento.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto (dal 16/04/2007 fino al 16/04/2007), con atto stipulato il 16/04/2007 a firma di Notar C.M. Giovenzana ai nn. 175820 di repertorio.

Si rimanda alle precisazioni contenute nella certificazione notarile, allegato documentale del presente procedimento.

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

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

**La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.**

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

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

DIA N. **38/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzioni di edifici residenziali e al foglio n. 16 map. 461 di proprietà del Comune per la formazione di area a parcheggio pubblico, presentata il 16/05/2007 con il n. 6332 di protocollo.

Variante del 3/10/2008 prot. 12426 Agibilità richiesta in data 03/03/2009

FER-CEL N. **FER9/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione impianto fotovoltaico, presentata il 28/08/2014 con il n. 9460 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona UT R1: tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 32. Unità territoriale R1 – tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità

1. L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di differenziata formazione, caratterizzate da edilizia

prevalentemente residenziale, con preminente ricorrenza di edifici monofamiliari o bifamiliari, isolati o aggregati in serie.

2. Le finalità della pianificazione per tale unità territoriali, sono orientate al mantenimento e al completamento dell'attuale impianto urbanistico, con interventi ad integrazione dell'attuale sistema insediativo, in forme coerenti con il tessuto urbano di riferimento.

Destinazioni d'uso

3. La destinazione principale per l'unità territoriale è residenziale. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA

B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE

C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE

D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE

E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO

F COSTRUZIONI

G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI

G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO

G 3.2 Medie strutture di vendita

G 3.3 Grandi strutture di vendita

G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria

H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO

J SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE

N NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE

R 3 ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE, LE CASE DA GIOCO

R 4.2 Attività ricreative e di divertimento

S 3.1 Attività delle lavanderie industriali

Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità

4. Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, secondo i seguenti parametri:

IF 0,333 mq/mq

ICF 30 %

IPF 30 %

H edificio max 10,00 m

5. Nel caso specificatamente individuato negli elaborati di PR con la sigla PCC 1, il PR si attua mediante PCC secondo i seguenti parametri:

IF 0,333 mq/mq

ICF 30 %

IPF 30 %

H edificio max 10,00 m

5 Bis. Nel caso specificatamente individuato negli elaborati di PR con la sigla PCC 2, il PR si attua mediante PCC secondo i seguenti parametri:

IF 0,500 mq/mq

ICF 30 %

IPF 30 %

H edificio max 10,50 m

6. Nei seguenti casi:

a) interventi di integrazione specificatamente individuati negli elaborati di PR con la sigla PA;

b) interventi comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale, che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 3000;

c) interventi di nuova edificazione che interessino lotti edificabili aventi superficie superiore a mq 3000;

il PR si attua attraverso PA secondo i seguenti parametri:

IT 0,333 mq/mq

ICT 30 %

IPT 30 %

H edificio max 10,00 m

Dotazione di servizi indotta dall'intervento nella quantità minima prevista dal PS.

7. Nell'unità territoriale sono individuati, altresì, gli ambiti di conferma delle previsioni di cui ai PA e PCC approvati precedentemente all'adozione del presente PGT e identificati negli elaborati di PR con la denominazione PAV e PCCV.

8. Fino alla completa attuazione dei PA e dei PCC vigenti, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali aree si applicano le specifiche prescrizioni urbanistiche disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.

9. Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 17 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, a seguito della completa concretizzazione delle previsioni dei PA e PCC vigenti, e comunque alla scadenza delle relative convenzioni urbanistiche qualora assolti gli adempimenti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il PR si attua attraverso interventi edilizi diretti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

IF 0,333 mq/mq

ICF 30 %

IPF 30 %

H edificio max 10,00 m

Prescrizioni particolari

10. Allo scopo di realizzare gli obiettivi di miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio e di miglioramento della qualità complessiva dello spazio urbano, sono ammessi interventi

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rimozione del serramento tra il soggiorno e la camera 2 (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Posizionamento del serramento come da progetto: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si vedano le difformità edilizie (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza certificazione impianti (normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

BENI IN BELLUSCO VIA UMBRIA 5D

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B-1

**appartamento** a BELLUSCO via Umbria 5D, della superficie commerciale di **151,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano terra e interrato di eficio residenziale esistente composto da 2 appartamenti.

L'apparatamento si compone di soggiorno con zona cottura, due camere da letto (di cui una utilizzata come studio), bagno, ingresso e disimpegno al piano terra; tramite scala interna è collegato al piano interrato composto da due locali cantina e un locale bagno-lavanderia.

L'immobile è riscaldato con impianto idronico composto da caldaia autonoma con caloriferi dotati di termovalvole, al piano interrato oltre all'impianto idronico è presente stufa a pellet.

Finestre e porte-finestra sono realizzati in legno con vetro doppio, dotati di zanzariera, inferiate metalliche e persiane in legno.

L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, gas, telefonico, citofonico - tutte le conformità sono da verificare.

L'immobile è dotato di impianto fotovoltaico - conformità da verificare.

Vi è presenza di muffa e infiltrazioni.

Distacco rivestimento con fessurazioni/cedimenti dei marciapiedi perimetrali esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 466 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBRIA n. 5D, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 20/10/2016 Pubblico ufficiale MATTARELLA GIOVANNI BATTI Sede TREZZO SULL'ADDA (MI) Repertorio n. 82624 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 76766.1/2016 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 26/10/2016

Coerenze: dell'appartamento con l'annessa area in servitù di uso esclusivo al map. 466/32: enti comuni al map.466/1, beni di terzi per due lati e area al map.466/33; della cantina: terrapieno per tre lati, autorimessa al map.466/27 e scala al map.466/14.

Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



*Soggiorno*



*Camera da letto utilizzata come studio con rimozione della finestra interna di separazione con il soggiorno*



Camera da letto matrimoniale



Bagno



Disimpegno



Giardino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

campo da tennis  
campo da calcio  
farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
scuola per l'infanzia  
spazi verde



palazzetto dello sport

al di sotto della media 

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 4,9 km

nella media 

autobus distante 200 m

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c)" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per ( ...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

## Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre e porte-finestra realizzate in legno doppio vetro. dotate di persiane in legno e grate di sicurezza

al di sotto della media 

*infissi interni:* porte realizzate in legno tamburato

al di sotto della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media 

*pavimentazione esterna:*. Distacco rivestimento con fessurazioni/cedimenti dei marciapiedi perimetrali esterni.

scarso 

*rivestimento interno:* realizzato in intonaco tinteggiato

al di sotto della media 

## Degli Impianti:

*citofonico:* condominiale conformità: da verificare

al di sotto della media 

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare

al di sotto della media 

*energia solare:* fotovoltaico utilizzato per produzione energia elettrica conformità: da verificare

al di sotto della media 

*gas:* con alimentazione a rete da ente gestore conformità: da verificare

al di sotto della media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in rete da ente gestore conformità: da verificare

al di sotto della media 

*telefonico:* sottotraccia ; il centralino è da verificare

al di sotto della media 

*termico*: idronico con alimentazione da caldaia autonoma i diffusori sono in radiatori conformità: da verificare. presenza termovalvole

al di sotto della media



Vista esterna



Distacco rivestimento con fessurazioni/cedimenti dei marciapiedi perimetrali esterni.



Lavanderia piano S1



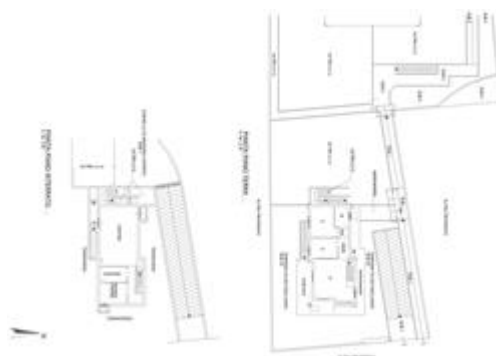
Cantina piano S1

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione                      | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Appartamento                     | 128,00        | x | 100 %  | = | 128,00        |
| Portico                          | 9,00          | x | 35 %   | = | 3,15          |
| Giardino sup. pari edificio      | 128,00        | x | 15 %   | = | 19,20         |
| Giardino sup. eccedente edificio | 16,00         | x | 5 %    | = | 0,80          |
| <b>Totale:</b>                   | <b>281,00</b> |   |        |   | <b>151,15</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/03/2026

Fonte di informazione: One Real Estate

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: viale Lombardia

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 269.000,00 pari a 2.690,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 242.100,00 pari a 2.421,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/03/2026

Fonte di informazione: One Real Estate

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: viale Lombardia

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 299.000,00 pari a 2.491,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 269.100,00 pari a 2.242,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/03/2026

Fonte di informazione: Puntocasa Bellusco

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Milano

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 325.000,00 pari a 2.901,79 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 292.500,00 pari a 2.611,61 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/03/2026

Fonte di informazione: Maison Immobiliare

Descrizione: Villa bifamigliare

Indirizzo: via Carducci

Superfici principali e secondarie: 202

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 365.000,00 pari a 1.806,93 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 328.500,00 pari a 1.626,24 Euro/mq

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/03/2026

Fonte di informazione: Studio Sancassani

Descrizione: Villa unifamigliare

Indirizzo: via Bergamo

Superfici principali e secondarie: 321

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 1.401,87 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 405.000,00 pari a 1.261,68 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche:          | CORPO  | COMPARATIVO<br>1 | COMPARATIVO<br>2 | COMPARATIVO<br>4 | COMPARATIVO<br>5 |
|---------------------------|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo                    | -      | 242.100,00       | 269.100,00       | 328.500,00       | 405.000,00       |
| Consistenza               | 151,15 | 100,00           | 120,00           | 202,00           | 321,00           |
| Data [mesi]               | 0      | 1,00             | 1,00             | 1,00             | 1,00             |
| Prezzo unitario           | -      | 2.690,00         | 2.491,67         | 1.806,93         | 1.401,87         |
| Vetustà                   | 6,00   | 4,00             | 4,00             | 6,00             | 5,00             |
| Tipologia<br>appartamento | 6,00   | 6,00             | 6,00             | 5,00             | 4,00             |

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice<br>mercantile   | COMPARATIVO<br>1 | COMPARATIVO<br>2 | COMPARATIVO<br>4 | COMPARATIVO<br>5 |
|------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Data [mesi]      | 0,00                   | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Prezzo unitario  | prezzo medio<br>minimo | 1.261,68         | 1.261,68         | 1.261,68         | 1.261,68         |

|                        |       |            |            |            |            |
|------------------------|-------|------------|------------|------------|------------|
| Vetustà                | -10 % | -24.210,00 | -26.910,00 | -32.850,00 | -40.500,00 |
| Tipologia appartamento | -15 % | -36.315,00 | -40.365,00 | -49.275,00 | -60.750,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche:       |  | COMPARATIVO<br>1  | COMPARATIVO<br>2  | COMPARATIVO<br>4  | COMPARATIVO<br>5 |
|------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Prezzo                 |  | 242.100,00        | 269.100,00        | 328.500,00        | 405.000,00       |
| Data [mesi]            |  | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00             |
| Prezzo unitario        |  | 64.535,05         | 39.301,40         | -64.156,54        | -214.296,73      |
| Vetustà                |  | -48.420,00        | -53.820,00        | 0,00              | -40.500,00       |
| Tipologia appartamento |  | 0,00              | 0,00              | -49.275,00        | -121.500,00      |
| <b>Prezzo corretto</b> |  | <b>258.215,05</b> | <b>254.581,40</b> | <b>215.068,46</b> | <b>28.703,27</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **189.142,04**

Divergenza: 88,88% < %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 151,15 x 1.251,35 = **189.141,55**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 189.141,55**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 189.141,55**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

## [1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Bellusco, agenzie: Comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Internet

## 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      |
|-----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| B-1 | appartamento | 151,15      | 0,00            | 189.141,55          | 189.141,55          |
|     |              |             |                 | <b>189.141,55 €</b> | <b>189.141,55 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Divisibilità in rapporto ai lotti indicati nella perizia.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 187.641,55**

**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: **€. 41,55**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 187.600,00**

data 30/04/2026

il tecnico incaricato  
Elio Guido Ronzoni