



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

353/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliri

CUSTODE:

Dott.ssa Giulia Besta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Michele Fiorito

CF:FRTMHL68L28F704H

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto 29

telefono: 0392275195

email: michele.fiorito@memarchitettura.it

PEC: michele.fiorito@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 353/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONZA VIA NATALE LUCCA 11, quartiere San Rocco, della superficie commerciale di **77,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno della zona notte, servizio igienico, due camere da letto e balcone, con annesso vano cantina al piano primo interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, scala B, ha un'altezza interna di 2,95 m al P1 e 1,95 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 100 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA NATALE LUCCA n. 11 Scala B, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/05/2020 Pratica n. MI0128091 in atti dal 22/05/2020 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45755.1/2020) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 22/05/2020, prot
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - dell'appartamento: vano scale ed enti comuni, proprietà di terzi, cortile comune, mappale 100, cortile comune; - del vano di cantina: proprietà di terzi, passaggio comune, proprietà di terzi, cortile comune; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,78 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.732,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.000,00
Data di conclusione della relazione:	08/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Da interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate MB - REGISTRO UFFICIALE - 31063 del 27-02-2026 non risultano in essere contratti di locazione ma risulta invece cessato il contratto N. 4700 SERIE 3T STIPULATO IL 01/07/2021 E REGISTRATO IL 15/07/2021 PRESSO L'UFFICIO DI DPMB UT DESIO - DURATA DAL 01/07/2021 AL 30/06/2025 CORRISPETTIVO ANNUO EURO 4.200 - CONTRATTO RISOLTO IN DATA 05/05/2025

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** cancellata, stipulata il 24/01/2006 a firma di ERBA MARIO ai nn. 80600/12661 di repertorio, iscritta il 27/01/2006 a Milano 2 ai nn. 11151/2505, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 220.000 euro.

Importo capitale: 110.000 euro.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia.

Come riportato nella relazione notarile allegata, si evince che con la comunicazione 6895 del 16/04/2021 è avvenuta estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/11/2006; comunicazione di cancellazione totale eseguita in data 19/05/2021.

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 29/11/2007 a firma di ERBA MARIO ai nn. 82735/14009 di repertorio, iscritta il 04/12/2007 a Milano 2 ai nn. 181501/47836, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 210.000 euro.

Importo capitale: 105.000 euro.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia.

Come riportato nella relazione notarile allegata, si evince che con la comunicazione 20339 del 13/11/2019 è avvenuta estinzione totale; comunicazione di cancellazione totale eseguita in data 10/12/2019.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/04/2021 a firma di LOMBARDO BARBARA ai nn. 3334/2294 di repertorio, iscritta il 26/04/2021 a Milano 2 ai nn. 57527/9883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 143.925,00 euro.

Importo capitale: 95.950,00 euro.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/07/2025 a firma di Uff Giud Tribunale di Monza ai nn. 6523 di repertorio, trascritta il 21/07/2025 a Milano 2 ai nn. 106510/73370, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia

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: **€. 2.160,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 17.422,06**

Millesimi condominiali: **200/8952**

Ulteriori avvertenze:

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

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2021), con atto stipulato il 21/04/2021 a firma di LOMBARDO Barbara ai nn. 3333/2293 di repertorio, trascritto il 26/04/2021 a Milano 2 ai nn. 57526/39130.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 24/01/2006), con atto stipulato il 12/10/2004 a firma di Certificato di successione ai nn. 8/9/2 di repertorio, trascritto il 02/09/2008 a Milano 2 ai nn. 119182/70885.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di perizia.

Successione SIRTORI EMILIO del 27/11/2001. Oltre accettazione tacita di eredità del 24/01/2006 rep. n. 80599/12660 trascritta a Milano 2 in data 27/01/2006 ai nn. 11150/5729. Da certificato notarile di seguito allegato si evince che ai suddetti l'immobile era pervenuto con scrittura privata del 10/09/1966.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2006

fino al 21/04/2021), con atto stipulato il 24/01/2006 a firma di ERBA MARIO ai nn. 80599/12660 di repertorio, trascritto il 27/01/2006 a Milano 2 ai nn. 11149/5728.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di perizia

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si riporta quanto indicato nella relazione notarile allegata:

Si dà atto che tra le parti comuni del fabbricato trasferito secondo la cronistoria ipotecaria sopra descritta e del fabbricato al mappale 1654/D vi è una striscia di terreno della larghezza di metri cinque per tutta la lunghezza dei fabbricati, sia da lato est che dal lato ovest a favore dei suddetti fabbricati vi è una servitù perpetua di passaggio sul lato ovest dei fabbricati, su una striscia di terra lunga fino all'ultimo ingresso sud e larga 350 cm. I condomini hanno diritto di accedere alla striscia di suolo stante fabbricati attraverso una striscia aggravata di servitù di passo con atto in data 24 gennaio 1964 di repertorio Dr. Sergio Fantasia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 251/63 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 08/08/1963 con il n. 251/63 di protocollo.

LE LICENZE DI OCCUPAZIONE RISULTANO ESSERE: 1) PER IL FABBRICATO B LA 109/63 PROT. GEN. 4767 DEL 22/10/1964 RIFERITO ALLA LICENZA DI COSTRUZIONE 251 DEL 23/03/1963 2) PER IL FABBRICATO A LA 109/63 PROT. GEN. 3775 DEL 30/07/1964 RIFERITO ALLA LICENZA DI COSTRUZIONE 251 DEL 08/08/1963

POSIZIONAMENTO DI N. 9 CANNE FUMARIE ESTERNE IN ACCIAIUO INOX **N. 155/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 19/03/2004 con il n. 155 di protocollo

DIA ART. 22 DPR 380/2001 (ORDINARIA) **N. 86/06** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, presentata il 06/02/2006 con il n. 86/06 di protocollo.

IN DATA 01/07/2020 CON PROTOCOLLO N. 0101020/2020 IL PROGETTISTA HA DEPOSITATAO FINE LAVORI TARDIVA

SCIA **N. 280/11** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIFACIMENTO COPERTURA , presentata il 23/11/2011 con il n. 280/11 di protocollo.

IL RICHIEDENTE IN DATA 14/12/2012 CON PROTOCOLLO 2959 DEL 09/01/2013 DEPOSITAVA DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 36 del 24/07/2025 ultima VARIANTE AL PGT (ART. 13, COMMA 13, L.R. 12/2005) - COMUNE DI MONZA (PS, PR)., l'immobile ricade in zona Aree residenziali di completamento - Aree B. Specifica: B2 Classe III. Zone normate dall'art. 17 delle vigenti NTA del Piano delle Regole.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le aree residenziali di completamento B sono distinte in:

- aree B0: aree residenziali edificate con mantenimento dell'impianto architettonico e salvaguardia del verde privato;
- aree B1: aree residenziali edificate di contenimento delle capacità edificatorie;
- aree B2: aree residenziali edificate di completamento; queste aree sono articolate in cinque classi (I, II, III, IV, V).

classe III:

H: n. 5 piani abitabili; n. 6 piani abitabili con PdCC

IF: mq/mq 0,85; con possibilità di incremento fino a mq/mq 1,00, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC.

. Il titolo è riferito solamente al bene oggetto di perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare né tantomeno sulle parti comuni del fabbricato, aree, cortili, facciate coperture, recinzioni, corselli, locali impianti centralizzati etc. sulle quali siano state realizzate opere non conformi e/o non autorizzate dagli esecutari o da altri proprietari. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. Lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. **La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.** Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima del valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti. Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto. Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità

(per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. È diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione /modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e incremento della sagoma dell'unità immobiliare (normativa di riferimento: TUE - Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

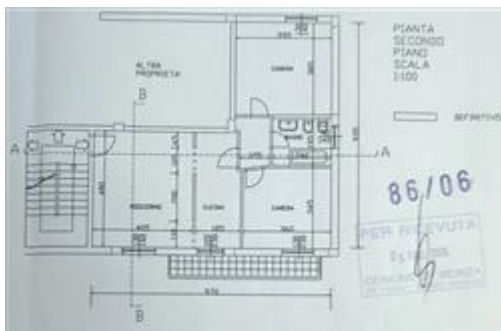
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità rilevate riguardano sia una diversa distribuzione degli spazi interni, sia un ampliamento della superficie lorda di pavimento (SLP) rispetto a quanto previsto dalla Licenza Edilizia del 1963. L'ampliamento interessa l'intero edificio e dovrà essere verificato con il tecnico comunale competente, al fine di accertare la sussistenza delle tolleranze esecutive. Ulteriori difformità consistono in sfalsamenti di superficie verso l'unità immobiliare confinante; pertanto, si renderà necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria congiunta con la proprietà dell'unità limitrofa. Non essendo possibile, allo stato attuale, quantificare con precisione l'importo della sanzione, si procede alla stima dei soli costi tecnici per la predisposizione della pratica e della sanzione amministrativa riferita alle difformità interne. In considerazione dell'incertezza relativa agli oneri di sanatoria, trattandosi di difformità a carattere condominiale, si applicherà una detrazione pari al 5% del valore nel giudizio di stima finale, per assenza di garanzie in merito agli stessi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per la presentazione di SCIA/CILA IN SANATORIA: €1.800,00
- Sanzione amministrativa limitata alle sole difformità interne: €1.000,00

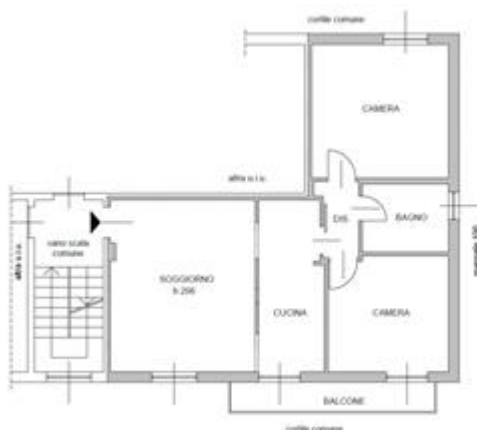
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30



ultimo stato assentito DIA 86/06 del 6/02/2006



Stato comparativo opere realizzate in difformità



Stato dei luoghi alla data del rilievo del 18.12.2025

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla consultazione delle licenze edilizie originarie e dal riscontro dello stato dei luoghi, si rileva che la scheda catastale presente in banca dati rappresenta un incremento della superficie del balcone esterno non rispondente alla reale consistenza dell'immobile; pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, si rende necessario procedere all'aggiornamento della scheda catastale mediante la presentazione di apposita pratica DOCFA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di istanza telematica Ministeriale DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per la presentazione di istanza telematica Docfa : €.450,00
- Tributi catastali per la presentazione dell'aggiornamento DOCFA n. 2 u.i.u.: €.140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Il bene risulta essere correttamente intestato

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

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

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

BENI IN MONZA VIA NATALE LUCCA 11, QUARTIERE SAN ROCCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA VIA NATALE LUCCA 11, quartiere San Rocco, della superficie

commerciale di **77,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, composto da soggiorno con cucina a vista, disimpegno della zona notte, servizio igienico, due camere da letto e balcone, con annesso vano cantina al piano primo interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, scala B, ha un'altezza interna di 2,95 m al P1 e 1,95 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 100 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: VIA NATALE LUCCA n. 11 Scala B, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/05/2020 Pratica n. MI0128091 in atti dal 22/05/2020 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45755.1/2020) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 22/05/2020, prot
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - dell'appartamento: vano scale ed enti comuni, proprietà di terzi, cortile comune, mappale 100, cortile comune; - del vano di cantina: proprietà di terzi, passaggio comune, proprietà di terzi, cortile comune; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Milano centro 14 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

asilo nido

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

scuola media superiore

università

palestra

municipio

ospedale



verde attrezzato
centro commerciale

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Linate 16 km -
Malpensa 52 km
autobus distante Autobus locali 200 metri (via
Monte Santo)
autostrada distante Autostrada A/4 Barriera di
Milano Est - 2,5 km
tangenziale distante Tangenziale Milano Barriera
Milano Est 2,5 km
ferrovia distante Stazione ferroviaria di Monza 3
km
metropolitana distante MM1 Sesto 1 Maggio 3,5
km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: porte a battente e scorrevoli
realizzati in legno tamburato
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica
protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in
alluminio
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in
ceramica

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

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: non rilevabile
termico: centralizzato con alimentazione in
metano i diffusori sono in caloriferi in ghisa
conformità: non rilevabile
condizionamento: impianto di condizionamento
tipo split con motocondensante esterna con
diffusori in split conformità: non rilevabile

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



CLASSE ENERGETICA:



[216,10 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10803300065520 registrata in data 11/05/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P2	75,25	x	100 %	=	75,25
Balcone P2	5,40	x	30 %	=	1,62
Cantina PS1	3,65	x	25 %	=	0,91
Totale:	84,30				77,78



STATO DEI LUOGHI RILEVATO ALLA DATA DEL 18.12.2025

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: 02/03/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/126623987/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento Piano Rialzato con cantina

Indirizzo: via Natale Lucca

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 5

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.923,08 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 112.500,00 pari a 1.730,77 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/126073265/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento Piano 2 con box auto

Indirizzo: via Natale Lucca

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie: 14

Prezzo richiesto: 199.000,00 pari a 1.792,79 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 179.100,00 pari a 1.613,51 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/122209076/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P3

Indirizzo: via Monte Santo 28

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a 1.695,12 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 125.100,00 pari a 1.525,61 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/126436117/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1 con box auto

Indirizzo: via Monte Santo

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie: 15

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.688,68 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 161.100,00 pari a 1.519,81 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
------------------	-------	------------------	------------------	------------------	------------------

Prezzo	-	112.500,00	179.100,00	125.100,00	161.100,00
Consistenza	77,78	65,00	111,00	82,00	106,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	2,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.923,08	1.792,79	1.695,12	1.688,68
Stato manutentivo, affaccio e dotazione di servizi	5,00	7,00	6,00	5,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.519,81	1.519,81	1.519,81	1.519,81
Stato manutentivo, affaccio e dotazione di servizi	5 %	5.625,00	8.955,00	6.255,00	8.055,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		112.500,00	179.100,00	125.100,00	161.100,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		19.423,19	-50.488,13	-6.413,60	-42.889,08
Stato manutentivo, affaccio e dotazione di servizi		-11.250,00	-8.955,00	0,00	8.055,00
Prezzo corretto		120.673,19	119.656,87	118.686,40	126.265,92

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **121.320,59**

Divergenza: 6,00% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,78	x	1.559,79	=	121.320,47
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 121.320,47
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 121.320,47
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a

quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

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

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

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori., ed inoltre: online.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,78	0,00	121.320,47	121.320,47
				121.320,47 €	121.320,47 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Stato manutentivo generale e dimensione del bene	-10%	-12.132,05
assenza di garanzie in merito al calcolo delle sanzioni amministrative per la messa in conformità del bene	-5%	-6.066,02
		18.198,07 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**3.390,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**99.732,40**

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: €.**732,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**99.000,00**

data 08/05/2026

il tecnico incaricato
Michele Fiorito