



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

550/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

Dott. Ruggero REDAELLI - Tel. 0362804735 - e.mail: procedure.esecutive@studiogianottiredaelli.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

DANIELE ZAGO ARCHITETTO - TEL: 039.884000 - TEL. MOB. 3357881933 - E.MAIL: INFO@DIMENSIONIZAGO.IT

Daniele Zago

CF:ZGADNL62M15F704O

con studio in BRUGHERIO (MB) via Martiri della Libertà, 18

telefono: 039884000

fax: 0392621314

email: danielezago@dimensionizago.it

PEC: daniele.zago@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 550/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONZA via Vittorio ALFIERI 7, quartiere La via Vittorio Alfieri si trova nel quartiere Regina Pacis - San Donato, situato a sud-est di Monza., della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, ad uso residenziale, costituito da TRE LOCALI oltre servizi (ripostiglio, cucina abitabile, due bagni, entrambi finestrati, e tre balconi), è posto in edificio condominiale costituito da quattro piani fuori terra ed uno interrato; è servito da un vano scala dotato di ascensore. L'alloggio si trova al piano terzo ed ha, quale pertinenza, un vano Cantina posta al piano Interrato. Inoltre l'appartamento è dotato di un Box singolo posto sempre al piano Interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, ha un'altezza interna di 300 CM..Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 57 sub. 14 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 08/08/2017 Pratica n. MI0364856 in atti dal 08/08/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 110825.1/2017), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 1.443,50 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio ALFIERI, 7, piano: Terzo e Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/02/2012 Pubblico ufficiale SETTI PAOLO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 39036 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14058.1/2012 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/02/2012
Coerenze: In contorno orario da Nord: -Alloggio: cortile comune, ascensore, corridoio comune, alloggio di terzi, cortile comune per due lati; -Cantina: cantina di terzi, proprietà di terzi, cantina comune, corridoio comune di accesso;

L'intero edificio sviluppa CINQUE piano, QUATTRO piano fuori terra, UNO piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

A.1 cantina, composto da UN VANO. LA CANTINA HA I MEDESIMI DATI CATASTALI DELL'ALLOGGIO IN QUANTO PERTINENZA E RAPPRESENTATA NELLA MEDESIMA SCHEDA CATASTALE E RICHIAMATA NELLA MEDESIMA VISURA CATASTALE.

A.2 box singolo, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 57 sub. 22 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 12/08/1998 in atti dal 12/08/1998 CLASSAMENTO PROGETTO FINALIZZATO (n. 750375.2/1998), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Alfieri, 7, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/02/2012 Pubblico ufficiale SETTI PAOLO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 39036 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14058.1/2012 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/02/2012
Coerenze: In contorno, da nord, in senso orario: unità di terzi, proprietà comune, unità di terzi, corsello comune di accesso carraio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,10 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 277.010,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 277.010,00
Data di conclusione della relazione:	17/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dal dante causa indicato nel DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 16/02/2001 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede MONZA (MI) - Repertorio n. 126 - Trascrizione n. 17815.1/2001 - MILANO 2 (indicato nella presente relazione nella sezione "Elenco titoli di proprietà")

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con contratto di compravendita del 20.02.2012 a rogito del Notaio Dott. Paolo Setti di Milano (Rep. n. 39036 - Racc. n. 11387), trascritto in data 28.02.2012 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (Reg. Gen. n. 20993 - Reg. Part. 14058), veniva venduta la nuda proprietà all'esecutata gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, siti in Monza, alla Via Alfieri n. 7. Con sentenza n. 328/2019 emessa in data 14.02.2019 dal Tribunale di Monza, confermata dalla sentenza n. 2780/2021 emessa in data 29.09.2021 dalla Corte d'Appello di Milano a definizione del giudizio di appello avente R.G. n. 2333/2019, confermata a sua volta dal decreto n. 1455/2025, emesso in data 21.01.2025 dalla Suprema Corte di Cassazione a definizione del giudizio avente R.G. n. 31790/2021, il predetto atto di compravendita veniva dichiarato inefficace nei confronti dell'odierna creditrice, divenuta *medio tempore* titolare del credito portata dal sopraindicato decreto ingiuntivo;

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: Nessuna.**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:**

pignoramento, stipulata il 16/12/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2772 di repertorio, trascritta il 21/01/2026 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 6290/4324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 21/10/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 29840 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda Giudiziale

atto di citazione, stipulata il 13/02/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1814 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda Giudiziale

atto di citazione, stipulata il 21/02/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4330 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda Giudiziale

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 10.200,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Amministratore protempore: STUDIO D'ATRI - Egr. rag. Riccardo D'ATRI - e.mail: studiodatri@studiassociatidmd.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con contratto di compravendita del 20.02.2012 a rogito del Notaio Dott. Paolo Setti di Milano (Rep. n. 39036 - Racc. n. 11387), trascritto in data 28.02.2012 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (Reg. Gen. n. 20993 - Reg. Part. 14058), veniva venduta la nuda proprietà all'esecutata gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, siti in Monza, alla Via Alfieri n. 7. Con sentenza n. 328/2019 emessa in data 14.02.2019 dal Tribunale di Monza, confermata dalla sentenza n. 2780/2021 emessa in data 29.09.2021 dalla Corte d'Appello di Milano a definizione del giudizio di appello avente R.G. n. 2333/2019, confermata a sua volta dal decreto n. 1455/2025, emesso in data 21.01.2025 dalla Suprema Corte di Cassazione a definizione del giudizio avente R.G. n. 31790/2021, il predetto atto di compravendita veniva dichiarato inefficace nei confronti dell'odierna creditrice, divenuta *medio tempore* titolare del credito portata dal sopraindicato decreto ingiuntivo;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12/01/2009), con atto stipulato il 20/02/2012 a firma di Notaio in Milano Dr. Setti Paolo ai nn. 39036/11387 di repertorio, trascritto il 28/02/2012 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 14058.

Acquisto diritto di "Nuda Proprietà", che con la precedente proprietà dell'usufrutto compone la Piena Proprietà delle unità immobiliari citate nella presente relazione. A MARGINE SI RILEVA IL SEGUENTE ANNOTAMENTO: n. 10672 del 22/05/2019 - Inefficacia parziale (Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Monza in data 14/01/2019 rep. 92/2019). SI ANNOTA SENTENZA n. 92/2019 del 14/01/2019, con la quale il Tribunale di Monza DICHIARA L'INEFFICACIA, ex art. 2901 C.C. nei confronti di UNICREDIT s.p.a. del contratto di compravendita stipulato in data 20.02.2012 a rogito del Notaio Dott. Paolo Setti di Milano (Rep. n. 39036 - Racc. n. 11387), trascritto in data 28.02.2012 nella conservatoria di Milano 2^a ai nn. 20993/14058, avente per oggetto la nuda proprietà di porzioni immobiliari in Monza, via Alfieri, 7-

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 PIENA PROPRIETA', in forza di Decreto di Trasferimento (dal 16/02/2001 fino al 12/01/2009), con atto stipulato il 16/02/2001 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 126/91 di repertorio, trascritto il 20/03/2001 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 17815 di formalità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 dell'USUFRUTTO (in separazione), in forza di Atto di Compravendita (dal 12/01/2009 fino al 20/02/2012), con atto stipulato il 12/01/2009 a firma di Notaio in Milano dr. Setti Paolo ai nn. 37711/10578 di repertorio, trascritto il 22/01/2009 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 3473 di formalità

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. P.E. 312/1975, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE , presentata il 01/07/1975, rilasciata il 31/12/1975 con il n. 24334/2804 di protocollo, agibilità del 31/07/1978 con il n. 438/1075 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. P.E. 1/1977, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti alla licenza edilizia 312/1975 per leggere modifiche alla distribuzione interna e di prospetti. , presentata il 05/10/1976, rilasciata il 04/01/1977 con il n. 31469/4842 di protocollo, agibilità del 31/07/1978 con il n. 438/1985 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ABBATTIMENTO DI UNA PARETE TRA IL SOGGIORNO E "VANO DISPENSA" E CHIUSURA RELATIVA PORTA DI INGRESSO DAL DISIMPEGNO DI INGRESSO. (normativa di riferimento: Attuali Norme di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: IDONEA PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- TECNICO, ONERI, SANZIONE: €2.500,00



PLANIMETRIA "STATO DI FATTO"

STATO DI FATTO



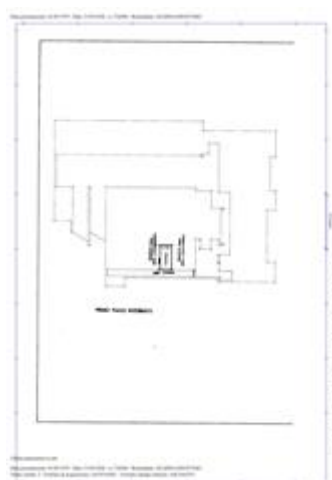
DIFFORMITA'

DIFFORMITA'

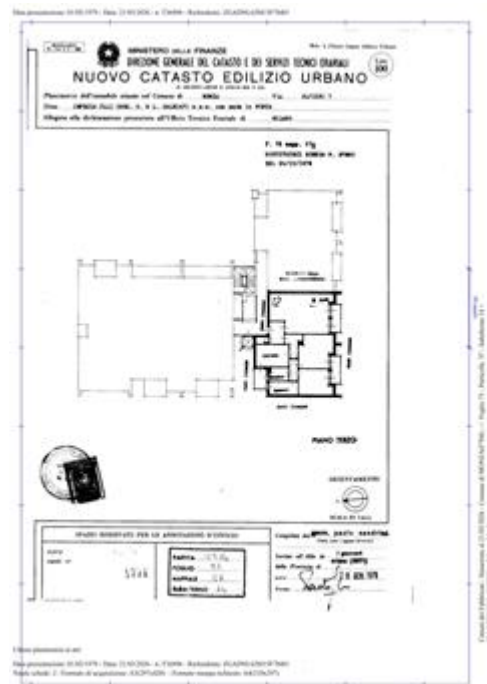


Stralcio della tavola del progetto autorizzato

STRALCIO PROGETTO AUTORIZZATO



Scheda catastale appartamento - Porzione CANTINA

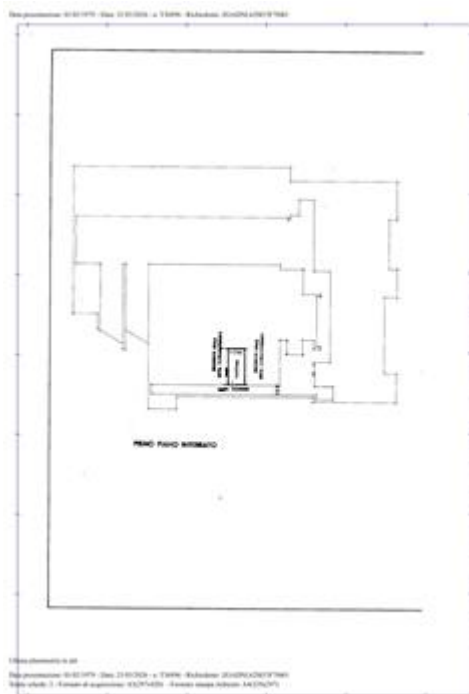


Scheda catastale APPARTAMENTO

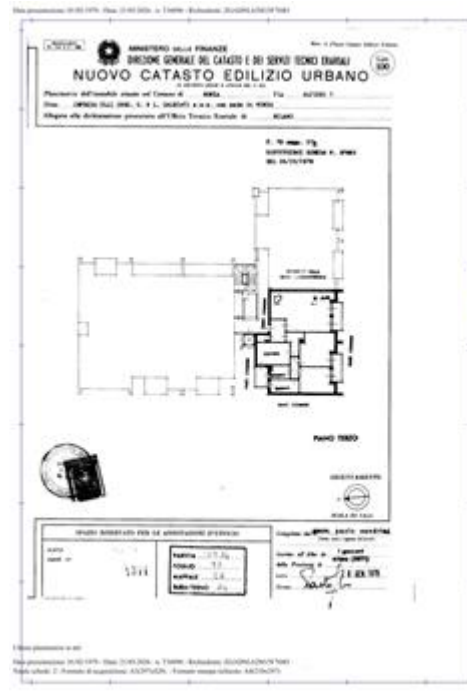
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: ATTUALI NORME DOCFA)

L'immobile risulta **conforme**.



Scheda catastale appartamento - Porzione CANTINA



Scheda catastale APPARTAMENTO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA VITTORIO ALFIERI 7, QUARTIERE LA VIA VITTORIO ALFIERI SI TROVA NEL QUARTIERE REGINA PACIS - SAN DONATO, SITUATO A SUD-EST DI MONZA.

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA via Vittorio ALFIERI 7, quartiere La via Vittorio Alfieri si trova nel quartiere Regina Pacis - San Donato, situato a sud-est di Monza., della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, ad uso residenziale, costituito da TRE LOCALI oltre servizi (ripostiglio, cucina abitabile, due bagni, entrambi finestrati, e tre balconi), è posto in edificio condominiale costituito da quattro piani fuori terra ed uno interrato; è servito da un vano scala dotato di ascensore. L'alloggio si trova al piano terzo ed ha, quale pertinenza, un vano Cantina posta al piano Interrato. Inoltre l'appartamento è dotato di un Box singolo posto sempre al piano Interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, ha un'altezza interna di 300 CM..Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 57 sub. 14 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 08/08/2017 Pratica n. MI0364856 in atti dal 08/08/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 110825.1/2017), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 1.443,50 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio ALFIERI, 7, piano: Terzo e Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/02/2012 Pubblico ufficiale SETTI PAOLO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 39036 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14058.1/2012 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/02/2012
Coerenze: In contorno orario da Nord: -Alloggio: cortile comune, ascensore, corridoio comune, alloggio di terzi, cortile comune per due lati; -Cantina: cantina di terzi, proprietà di terzi, cantina comune, corridoio comune di accesso;

L'intero edificio sviluppa CINQUE piano, QUATTRO piano fuori terra, UNO piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



SOGGIORNO

CAMERA



BAGNO

BAGNO



CAMERA



CUCINA



BALCONE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



PROSPETTO



PROSPETTO



LOCALIZZAZIONE AEREA EDIFICIO



LOCALIZZAZIONE AEREA ZONA

SERVIZI

asilo nido
centro commerciale
farmacie
negozi al dettaglio
ospedale
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
stadio
supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt.
ferrovia distante 1100 mt.
tangenziale distante 2.200 mt.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, ad uso residenziale, costituito da TRE LOCALI oltre servizi (ripostiglio, cucina abitabile, due bagni, entrambi finestrati, e tre balconi), è posto in edificio condominiale costituito da quattro piani fuori terra ed uno interrato; è servito da un vano scala dotato di ascensore. L'alloggio si trova al piano terzo ed ha, quale pertinenza, un vano Cantina posta al piano Interrato. Inoltre l'appartamento è dotato di un Box singolo posto sempre al piano Interrato.

All'appartamento si accede dal pianerottolo comune, attraverso porta di tipo "di sicurezza"; le porte interne, in legno, sono di tipo "cieche" e tamburate. Gli infissi hanno struttura in alluminio, con vetro singolo, e tapparelle in p.v.c.. La pavimentazione, nella "zona giorno" e

corridoio della “zona notte” è realizzata prevalentemente in lastre di marmo con piastrelle di ceramica nella cucina e nei bagni e parquet nelle due camere da letto. L'alloggio ha condizionamento effettuato con split interni e compressore esterno e riscaldamento centralizzato, con radiatori in ghisa, corredati da valvole termostatiche e contabilizzatori del consumo. Di tipo centralizzato è anche la fornitura dell'acqua calda sanitaria.



SOGGIORNO



CAMERA



SOGGIORNO



BALCONE



BAGNO

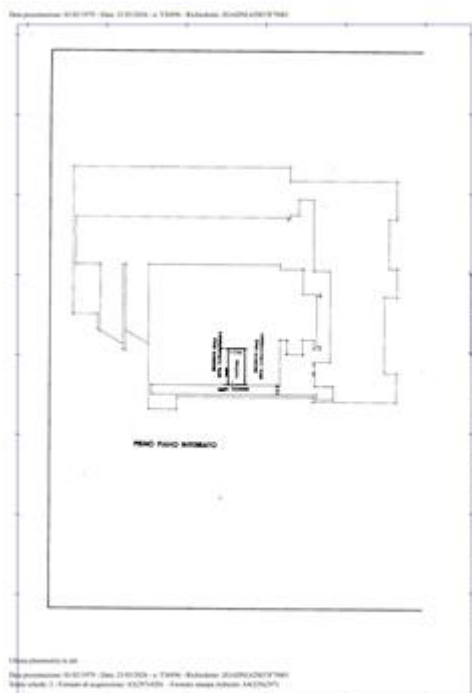


SOGGIORNO

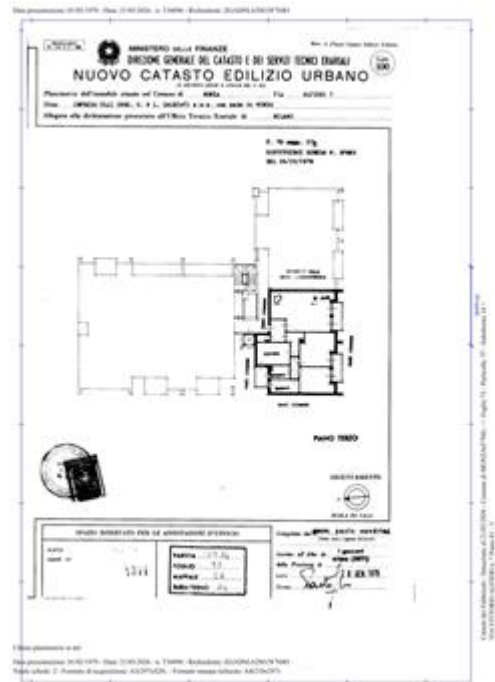
CONSISTENZA:

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 E CANTINA	124,00	x	100 %	=	124,00
Totale:	124,00				124,00



Scheda catastale appartamento porzione CANTINA



Scheda Catastale APPARTAMENTO

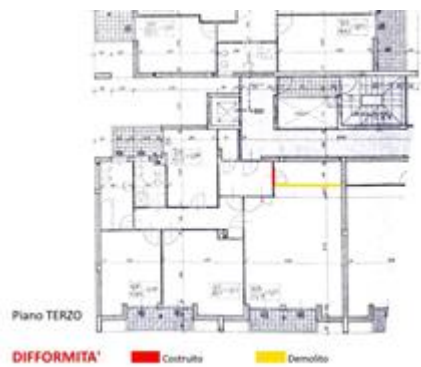
PLANIMETRIA ALLOGGIO



Stralcio PROGETTO AUTORIZZATO



Stato di Fatto



Difficoltà rilevate

ACCESSORI:

cantina, composto da UN VANO. LA CANTINA HA I MEDESIMI DATI CATASTALI

DELL'ALLOGGIO IN QUANTO PERTINENZA E RAPPRESENTATA NELLA MEDESIMA SCHEDA CATASTALE E RICHIAMATA NELLA MEDESIMA VISURA CATASTALE.

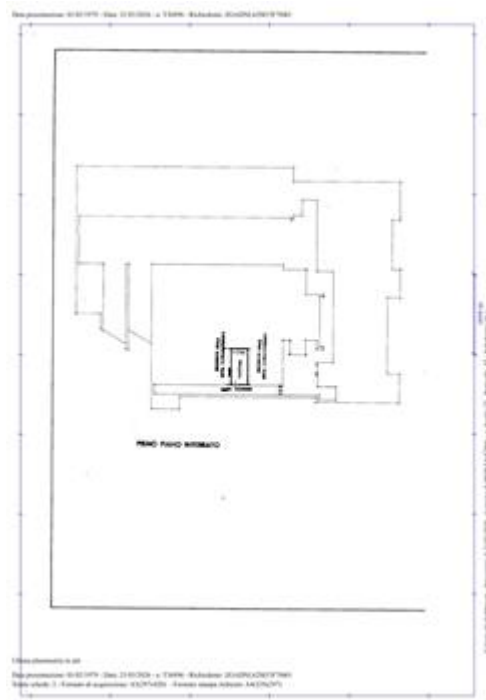
descrizione	consistenza		indice		commerciale
	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	0,00				0,00



CANTINA



CORRIDOIO COMUNE CANTINE



STRALCIO SCHEDA CATASTALE

box singolo, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 57 sub. 22 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 12/08/1998 in atti dal 12/08/1998 CLASSAMENTO PROGETTO FINALIZZATO (n. 750375.2/1998), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Alfieri, 7, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/02/2012 Pubblico ufficiale SETTI PAOLO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 39036 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14058.1/2012 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/02/2012

Coerenze: In contorno, da nord, in senso orario: unità di terzi, proprietà comune, unità di terzi, corsello comune di accesso carraio.

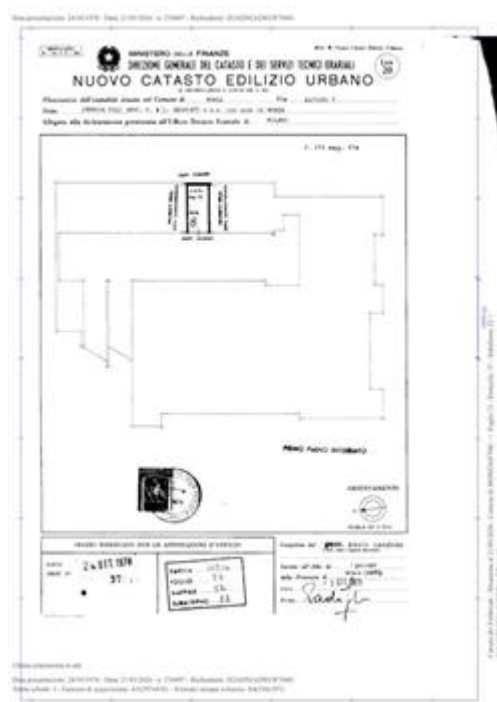
descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	14,00	x	65 %	=	9,10
Totale:	14,00				9,10



BOX SINGOLO



CORSELLO COMUNE



SCHEDA CATASTALE BOX

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2026

Fonte di informazione: Portale di annunci immobiliari - IMMOBILIARE.IT : Agenzia Immobiliare PROFESSIONECASA (Monza / San Donato)

Descrizione: appartamento di 5 locali disposto su due livelli (1° e 2° piano) piano 2°: ingresso, sala da pranzo, cucina abitabile, servizio e balcone. Il piano 1° collegato da una scala interna

Indirizzo: Monza, via V. Alfieri, 7

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 315.000,00 pari a 1.920,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 299.250,00 pari a 1.824,70 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2026

Fonte di informazione: Portale di annunci immobiliari - IMMOBILIARE.IT : Agenzia Immobiliare ESSE REAL ESTATE (Monza via Borgazzi)

Descrizione: luminoso bilocale composta da un accogliente soggiorno con angolo cottura, una spaziosa camera matrimoniale e un bagno finestrato completamente ristrutturato, situato al piano rialzato di una palazzina signorile di fine anni '60, circondata dal verde

Indirizzo: Monza, via V. Alfieri

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 2.159,42 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 141.550,00 pari a 2.051,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2026

Fonte di informazione: Portale di annunci immobiliari - IMMOBILIARE.IT : Agenzia Immobiliare IMMOBILIARE LIMUTI (Cinisello B.mo, via Verdi, 6)

Descrizione: VILLA SINGOLA CON 2 POSTI AUTO - Monza zona Est, proponiamo villa singola libera su 4 lati-

Indirizzo: Monza, via V. Alfieri, 2

Superfici principali e secondarie: 411

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 850.000,00 pari a 2.068,13 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 807.500,00 pari a 1.964,72 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza Brianza e Provincia - 2° semestre 2025 - Appartamenti recenti (entro 30 anni) e ristrutturati - (12/05/2026)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.200,00

Note: Prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza Brianza e Provincia - 2° semestre 2025 - ZONA : Buonarroti/San Donato - CATEGORIA: Appartamenti recenti (entro 30 anni) e ristrutturati -

Prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza Brianza e Provincia - 2° semestre 2025 - CATEGORIA: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare - (12/05/2026)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: Prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza Brianza e Provincia - 2° semestre 2025 - ZONA : Buonarroti/San Donato - CATEGORIA: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare -

Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. - 2° semestre 2025 - ZONA: San Michele/Gallarana, Cederna ecc.... - Destinazione Residenziale - TIPOLOGIA: Abitazioni Civili - Stato Conservativo: NORMALE. (12/05/2026)

Valore minimo: 2.200,00

Valore massimo: 2.900,00

Note: Prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza Brianza e Provincia - 2° semestre 2025 - ZONA: SAN MICHELE, GALLARANA, CEDERNA, VILLORESI, STAZIONE, VISCONTI, FERROVIA - Codice Zona: B2 - Tipologia: Abitazioni - Destinazione Residenziale - TIPOLOGIA: Abitazioni Civili - Stato Conservativo: NORMALE.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento a complessi immobiliari di similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione delle unità nel territorio comunale di Monza, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione delle unità stesse, si procede, in relazione alla superficie rilevata, con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - comune di Monza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico del comune di Monza, osservatori del mercato immobiliare quotazione immobiliari edite dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza, editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	124,00	x	2.100,00	=	260.400,00
Valore superficie accessori:	9,10	x	2.100,00	=	19.110,00
					279.510,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 279.510,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 279.510,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento a complessi immobiliari di similari condizioni e finiture, in ragione alla tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione delle unità nel territorio comunale di Monza, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione delle unità stesse, si intende procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - Comune di Monza - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 - Ufficio tecnico del comune di Monza - Osservatori del mercato immobiliare quotazione immobiliari edite dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza, editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - Comune di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Comune di Monza, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare quotazione immobiliari edite dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza, editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.

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	124,00	9,10	279.510,00	279.510,00
				279.510,00 €	279.510,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari visionate non sono "comodamente divisibili".

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 277.010,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 277.010,00**

data 17/05/2026

il tecnico incaricato
Daniele Zago