

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 613/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MONZA VIA VOLTURNO 37, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo senza ascensore costituito da cucina, bagno, soggiorno, camera con balconcino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1

ha un'altezza interna di 300.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 268 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: via Volturmo 37, piano: 1

Coerenze: Nord: vano scale - Est: altra proprietà - Sud: via Marsala - Ovest: a.u.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.600,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.600,00
Data di conclusione della relazione:	28/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile (08/10/2025) risultava occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

si precisa che il signor *** DATO OSCURATO *** ha esposto un contratto di locazione **NON**



REGISTRATO con canone convenuto in € 6.000,00 da pagarsi in 12 rate mensili; stipulato il 29/08/2022 per la durata di quattro anni dal 01/09/2022 al 31/08/2026 con rinnovo automatico di ulteriori 4 anni.

A carico della stessa unità immobiliare è registrato un contratto di locazione a favore dei signori *** DATO OSCURATO ***

Stipulato il 01/03/2021 registrato a Monza il 16/03/2021 (data antecedente alla trascrizione del pignoramento) ai nn. 2060 serie 3T (cedolare secca) scaduto . Durata della locazione stabilita in 4 anni con decorrenza dal 01/03/2021 al 28/02/2025 con rinnovo del contratto ex legge, dopo detta scadenza, per un periodo di quattro anni. La disdetta non risulta essere stata richiesta.

La locazione comprende anche l'arredo (non è chiaro a quale arredo si riferisce in particolare se quello presente nell'unità immobiliare attualmente occupata dai signori *** DATO OSCURATO *** o quello presente nel sub. 707 quasi certamente di proprietà dell'attuale occupante sig. *** DATO OSCURATO *** in quanto nel suo contratto non si fa riferimento all'arredo).

Di seguito si riporta uno stralcio del contratto di locazione registrato:

Il conduttore può recedere il contratto in qualsiasi momento con preavviso di 6 mesi

Canone di locazione € 7.200,00 arredato, più spese annue riconosciute in € 600 da corrispondere ogni anno in 12 uguali rate mensili anticipate con scadenza il giorno 2 di ogni mese. Le spese condominiali saranno pagate contestualmente alle scadenze delle singole pigioni secondo il piano di riparto delle stesse deliberato dall'assemblea, con eventuale conguaglio a fine gestione.

Il canone non sarà aggiornato.

N.B. si rimanda la lettura completa ai Contratti di Locazione allegati.

I signori *** DATO OSCURATO *** occupano l'unità immobiliare adiacente di cui al Fg. 58 mapp. 268 sub. 706 (di proprietà *** DATO OSCURATO ***) e sub. 708 (proprietà *** DATO OSCURATO ***) - i due subalterni di proprietà diverse rappresentano due unità catastali unite di fatto per formare un'unica abitazione funzionale.

Verifica Congruità Canone di Locazione

Borsino Immobiliare: abitazioni in stabili di 2 fascia

min. € 5,48 max € 7,46 a mq.

OMI: abitazioni in normale stato conservativo

min. € 7,8 max € 12 a mq.

Annunci Immobiliari:

Via Godoni mq. 60 € 700/mese

Via Magenta mq. 90 € 700/mese

Il canone di locazione è congruo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.

N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/01/2017 a firma di Notaio Dario Orsi , iscritta il 01/02/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 11686/2081, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 765000.

Importo capitale: € 450.000 - € 225.000 interessi - € 90.000 spese.

Durata ipoteca: 15 anni.

Concesso *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento del 15/12/2023 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 7571 di repertorio, trascritta il 10/01/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 2909/2156, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

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: **€. 385,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.588,00**

Ulteriori avvertenze:

alle spese ordinarie di gestione si sommano:

l'acqua quantificata a persona € 96,20

gli acconti per fondi speciali (dato non disponibile)

addebiti personali già sommati nella posizione debitoria c.ca € 545

Sull' Atto di Assegnazione di Porzione di Immobile a Stralcio di quota di comproprietà indivisa notaio Rodino del 19/02/1982 trascritto a Milano 2 il 19/02/1982 ai nn. 15768/12556 sono stati riportati i millesimi di proprietà delle originarie unità immobiliari. Poiché tali unità sono state oggetto di divisioni e fusioni, si riportano i millesimi ricalcolati e proporzionati alle superfici attuali. Essi hanno pertanto valore meramente indicativo: 27,72 millesimi

Si rileva che dai prospetti consegnati dall'amministratore pro-tempore non è possibile risalire con precisione ai costi delle spese generali e di proprietà così come la reale posizione debitoria pertanto le spese esposte sono indicative.

N.B.. Le spese condominiali sopra riportate sono aggiornate a Novembre 2025

Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di verificare le spese condominiali deliberate e da deliberare.



In relazione all'APE: secondo le disposizioni del D.G.R.18546.2019 art. 3.4 lett. c : l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica resta esclusa per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di dichiarazione di successione in morte *** DATO OSCURATO *** (dal 07/06/2020), registrato il 02/10/2020 a MONZA ai nn. 315679 vol 88888, trascritto il 06/10/2020 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 108014/68282.

Accettazione tacita eredità d *** DATO OSCURATO *** a favore di *** DATO OSCURATO *** trascritta a Milano 2 il 29 Giugno 2022 ai nn. 94424/63661 (in forza di atto di Donazione in data 9 Giugno 2022 ai nn. 1920/1378 di rep. a rogito del Notaio Gianfilippo Laurini) Si precisa che la *** DATO OSCURATO *** ha lasciato a sè superstiti la *** DATO OSCURATO *** la quale ha rinunciato all'eredità con atto del 20/06/2020 del notaio Anselmo Nuzzo Ottaviano registrato a Lecco il 3 Luglio 2020 al n. 7315 serie 1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 02/02/1991), con atto stipulato il 19/02/1982 a firma di nootaio Giulio Rodino, trascritto il 17/03/1982 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 15768/12556.

Compete quota delle parti comuni in ragione di 15,96/1000 per il sub. 48 - 23,32/1000 per il sub. 49 - 49,53/1000 per il sub. 58

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di dichiarazione di successione (dal 02/02/1991 fino al 07/06/2020), registrato il 30/07/1991 a UFFICIO REGISTRO ALBENGA ai nn. 41 vol 517, trascritto il 20/08/1992 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 69276/49220.

Accettazione tacita di eredità del Sig *** DATO OSCURATO *** a della *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** e per la lei erede *** DATO OSCURATO *** risulta trascritta a Milano 2 il 29/06/2022 ai nn. 94423/63660 in forza di atto di Donazione del 09/06/2022 ai nn. 1920/1378 di rep notaio Gianfilippo Laurini. il Sig. *** DATO OSCURATO *** ha lasciato a sè superstiti la *** DATO OSCURATO *** e la *** DATO OSCURATO *** la quale quest'ultima ha rinunciato all'eredità con atto 14/03/1991 n. 524745 dei rep notaio Cornelio Orlando

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si rileva che non sono state recuperate le pratiche edilizie del fabbricato originario, ma solo gli ampliamenti e i sopralzi. Si evidenzia tuttavia che sulla mappa storica del 1881 non risulta rappresentata la porzione originaria.

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie intermedie relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



N. 223 -1924, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato abitazione civile e laboratori al piano terreno - raddoppio di corso semplice su tre piani muratura in mattoni e calce, fondazioni in c.a., scala esistente servizi id; tetto ordito in legno, ricoperto in cotto, presentata il 10/06/1924 con il n. 10870 di protocollo, agibilità del 21/10/1924.

Il titolo è riferito solamente a porzione su via Volturmo

Licenza Edilizia **N. 152/1904**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di prolungamento del caseggiato di Monza via Volturmo per la porzione della sola via Volturmo, rilasciata il 07/07/1904, agibilità del 23/03/1907

Licenza Edilizia **N. 96/1907**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto di sopralzo di tutto il fabbricato lati via Volturmo e via Marsala, presentata il 10/04/1907 con il n. 4723 di protocollo, agibilità del 16/04/1907.

Il documento abitabilità non è presente

N. 183/1930, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di in sostituzione e proroga della licenza del 08/09/1926 n. 501 per sopralzo di un piano la casa a tre piani fuori terra in via Volturmo 11 angolo via Marsala, rilasciata il 29/04/1930 con il n. 104 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 147/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di servizio igienico nel vano ripostiglio su ballatoio al piano primo di edificio di abitazione esistente, mediante inserimento di nuove apparecchiature e nuovi impianti, presentata il 22/12/1983 con il n. 17543/7229 di protocollo, rilasciata il 09/05/1984 con il n. 147 di protocollo

DIA N. 934/07, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di spostamento di tavolato tra soggiorno e camera, presentata il 24/10/2007 con il n. 934 di protocollo.

Ultimazione lavori 25/02/2009 protocollata il 20/03/2009 n.29154

MANUTENZIONE ORDINARIA N. COMUNICAZIONE DI ORDINARIA MANUTENZIONE, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rinforzo solette con putrelle, rete elettrosaldata e getto in cls, sostituzione serramenti interni ed esterni, adeguamenti tecnologici, rimozione di controsoffittatura esistente in arelle intonacate e posa di nuovo controsoffitto in cartongesso, presentata il 15/05/2000

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 8 del 06/02/2017 approvato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 03/05/2017 -, l'immobile ricade in zona B2 CL V - Cortine Edilizie (Art. 16 - PdR) - Edifici Antichi e di valore testimoniale (Art. 15 - PdR). Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'area B2 comprende prevalentemente aree e edifici pluripiano della città consolidata. Essa è distinta, in ragione delle caratteristiche edilizie esistenti.

classe V:

H: n.6 piani abitabili; n.7 piani abitabili con PdCC

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

Per tutte le classi:

DS1: m 5

DS2: m 6

IPF: 20%

Per gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento dell'eventuale maggiore H esistente



NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

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

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza, pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi indicativi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Nei progetti dei primi anni del '900 non sono rappresentate le planimetrie ma solo i prospetti.
- Nei prospetti non è rappresentato il balconcino posto sul fronte della via Marsala.
- Il portico e il bagno posto nell'androne del vano scala al piano primo non corrispondono allo stato dei luoghi. L'androne in realtà era rappresentato di dimensioni notevolmente ridotte come un semplice ballatoio mentre il bagno non figurava. Nelle planimetrie catastali di impianto del 1940 così come in quelle del 1982 l'androne è rappresentato come allo stato attuale, mentre il bagno è presente come una latrina di dimensioni più piccole posta nell'androne del vano scala e non collegato con l'unità immobiliare.
- Con autorizzazione 147 del 1984 al posto della latrina, si dichiara, allo stato esistente, un ripostiglio con dimensioni doppie rispetto alla latrina iniziale rappresentata nelle planimetrie catastali mentre la pratica edilizia ha come unico oggetto, la sola richiesta di attrezzare il ripostiglio esistente a bagno con accesso dall'androne.
- Con DIA 934/07 è richiesta la sola modifica del muro a confine tra camera e soggiorno. Si rileva che lo stato di progetto rappresentato risulta difforme allo stato dei luoghi, in particolare non corrispondono le dimensioni delle finestre, la cucina non è dotata di illuminazione naturale in quanto è presente la sola porta di ingresso; inoltre è stata aperta una porta non autorizzata, che collega direttamente il bagno. Si rileva che la superficie dichiarata del bagno non corrisponde a quella attualmente presente..
- Inoltre si rileva che non è stata reperita la pratica edilizia relativa alla fusione e divisione degli attuali subalterni 706-707-708.

L'unità immobiliare dovrà essere adeguata in conformità alle norme urbanistiche, edilizie e igienico sanitarie vigenti con la redistribuzione totale dei locali.

Non sono stati esposti i costi di regolarizzazione in quanto nella valutazione si è prevista la ristrutturazione e redistribuzione dell'appartamento compresa la realizzazione del bagno all'interno dell'abitazione e la messa in pristino dell'attuale bagno.

Nella valutazione dell'immobile si è inoltre tenuto conto dell'eventuale richiesta di regolarizzazione del balconcino e delle finestre in quanto sarà parere dell'ufficio tecnico valutare quale stato legittimo dovrà essere assunto.



NON SONO STATI QUANTIFICATI I COSTI RELATIVI ALLA RICHIESTA DI ABITABILITA' IN QUANTO PARTE DELLA DOCUMENTAZIONE SI RIFERISCE ANCHE ALLE PARTI CONDOMINIALI

N.B.: non sono state verificate le conformità edilizie, urbanistiche e civilistiche della parti comuni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- elaborazione docfa di n. 1 planimetria catastale. Onorario e diritti catastali ad esclusione di oneri accessori: €.400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva che nella descrizione dell'immobile di cui al già sub. 48 già fg. 58 mapp. 268 sub. da 1 a 34 porz. P non si nomina il w.c. esterno e la porzione di androne, mentre nella planimetria catastale sono rappresentati come parte dell'unità immobiliare.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state espresse le dichiarazioni di conformità degli impianti, non si garantisce il regolare funzionamento

Non sono state espresse le manutenzioni della caldaia

BENI IN MONZA VIA VOLTURNO 37

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA VIA VOLTURNO 37, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo senza ascensore costituito da cucina, bagno, soggiorno, camera con balconcino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1

ha un'altezza interna di 300.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 268 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: via Volturmo 37, piano: 1

Coerenze: Nord: vano scale - Est: altra proprietà - Sud: via Marsala - Ovest: a.u.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
negozi al dettaglio
centro sportivo
municipio
scuola elementare
polizia
ospedale



COLLEGAMENTI

autobus distante mt 280
ferrovia distante mt 500
tangenziale distante km 3,4
aeroporto distante km 17,6



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al primo piano senza ascensore di un edificio di vecchia costruzione, in sufficienti condizioni di manutenzione.

La costruzione originaria dell'immobile dovrebbe risalire intorno al 1880, tra il 1904 e il 1930 sono stati eseguiti interventi di ampliamento e sopralzi fino a generare l'attuale sedime.

L'unità immobiliare è stata ristrutturata negli anni 2000 compresi tutti gli impianti, i serramenti, la pavimentazione. Non è stato possibile stabilire se i solai sono laterocemento o in legno (dalle pratiche edilizie relative agli ampliamenti sembra siano realizzati in legno).

Il bagno di cui non è certa la regolarità presenta segni di umidità e muffe estese su tutta la muratura perimetrale e soffitto

all'unità si accede da una porzione di poertico posto sul vano scala (la cui titolarità esclusivacome esposto al punto 8.4 sarà verificata dal tecnico che procederà alla trascrizione del Decreto di trasferimento) direttamente alla cucina di c.ca mq. 10,30

bagno (anch'esso richiamato nel punti 8.4) con accesso diretto dalla cucina di c.ca mq. 3,60



dalla cucina si accede al soggiorno di c.ca mq 21,30
camera di c.ca mq. 15,46
balconcino di c.ca mq. 2,55

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: persiane ante realizzati in legno da sostituire pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: ante a battente - doppio vetro al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: ante realizzati in legno tamburato al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in monocottura al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi alluminio conformità: non noto - non si garantisce il regolare funzionamento nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	63,00	x	100 %	=	63,00
Totale:	63,00				63,00

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: 04/12/2025

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: in stabile ristrutturato nel 2012 appartamento di tre locali con terrazzo al piano primo da ristrutturare

Indirizzo: via Marsala 8

Superfici principali e secondarie: 120



Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 243.000,00 pari a 2.025,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento posto al primo e secondo piano ristrutturato due locali + un bagno

Indirizzo: via Solferino 15

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2025

Fonte di informazione: VALTORTA

Descrizione: tre locali con 1 bagno parzialmente ristrutturato

Indirizzo: via Volturmo 23

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 310.000,00 pari a 2.672,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 279.000,00 pari a 2.405,17 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/08/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento al primo piano di tre locali oltre cucina, servizio e disimpegno

Indirizzo: via Volturmo 37

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 178.000,00 pari a 2.069,77 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (03/12/2025)

Valore minimo: 2.227,00

Valore massimo: 3.064,00



Note: ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA

OMI (30/06/2025)

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.800,00

Note: NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine::

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente pubblicizzati, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc..

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili.

PARAMETRI QUALITATIVI:

- livello di piano considerata l'assenza di ascensore
- esposizione
- posizione
- l'immobile presenta caratteristiche tipologiche, e di finiture particolari, l'accesso pedonale al vano scala è basso, manca l'ascensore, non sono presenti posti auto, sia interni che nelle immediate vicinanze.
- la manutenzione del fabbricato è scarsa
- la posizione è buona in quanto è posto in zona centrale e vicino alla stazione ferroviaria
- l'unità immobiliare sembra essere stata ristrutturata negli anni '90 sia per quanto riguarda tutta l'impiantistica che per le finiture
- l'immobile è privo di agibilità

Nella valutazione si è tenuto conto che l'unità immobiliare dovrà essere adeguata nel rispetto delle normative edilizie e urbanistiche delle vigenti nonché delle norme igienico sanitarie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,00	x	2.000,00	=	126.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 126.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 126.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).



Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati, inoltre sono stati analizzati i listini al fine di verificare la congruità dei valori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

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	63,00	0,00	126.000,00	126.000,00
				126.000,00 €	126.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
l'immobile non è comodamente divisibile

La stima viene fatta

- a corpo e non a misura, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione);
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima (Dicembre 2025);
- considerando le criticità esposte al punto 8.1 oltre alla decurtazione già esposta;
- considerando lo scarso stato manutentivo sia delle parti comuni che private.

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico, strutturale;
- non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma



totale del fabbricato.

La mancata presenza di Agibilità potrebbe essere motivo ostativo per l'alienazione dell'immobile sul libero mercato

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**125.600,00**

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: €.**125.600,00**

