

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 613/2023

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a MONZA VIA VOLTURNO 37, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1,
ha un'altezza interna di 310/320.

Identificazione catastale:

- **foglio 58 particella 268 sub. 706** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: via Volturno 37, piano: 1 *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: vano scale Est: a.u. Sud: a.u. Ovest: u.i.u. sub. 708

porzione di u.i. unità di fatto con quella di cui al fg. 58 mapp. 268 sub. 708

- foglio 58 particella 268 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via Volturno 37, piano: 1 *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: vano scale Est: u.i.u. 706 - a.u. Sud: via Marsala Ovest: via Volturno -

porzione di u.i. unità di fatto con quella di cui al fg. 58 mapp. 268 sub. 706**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.600,00
Data di conclusione della relazione:	28/01/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (01/12/2025) l'immobile risultava occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Si precisa che i signori *** DATO OSCURATO *** sono in possesso di un contratto di locazione per il sub. 707 stipulato il 01/03/2021 registrato a Monza il 16/03/2021 (data antecedente la 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.

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.

IL CANONE DI LOCAZIONE SI RIFERISCE ALL'UNITA' IMMOBILIARE SUB 707 E NON ALL'UNITA' OCCUPATA DAI SUDETTI SIGNORI

L'unità immobiliare sub. 707 è occupata dal sig. signor *** DATO OSCURATO *** che 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.

N.B. si rimanda alla lettura completa dei Contratti di Locazione allegati.

L'unità immobiliare 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.

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 [REDACTED] 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).

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 alle *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 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

pignoramento, stipulata il 20/11/2023 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 7571 di repertorio, trascritta il 27/12/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 176228/124002, 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: **€. 610,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.785,00**

Ulteriori avvertenze:

gli acconti per fondi speciali (dato non disponibile)

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 imillesimi di proprietà delle originarie unità immobiliari si riportano pertanto valori meramente indicativi sulla base delle divisioni e fusioni delle porzioni immobiliari originarie: mill. 15,56 (sub.706) e 20,10 (sub. 708)

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 Compravendita (dal 19/02/1982), con atto stipulato il 19/02/1982 a firma di notaio Giulio Rodino ai nn. 67611/18713 di repertorio, trascritto il 17/03/1982 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 15769/12557.

Il titolo è riferito solamente a fg. 58 part. 268 sub. 708

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di dichiarazione di successione in morte di *** 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 della *** 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 notaio 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 *** DATO OSCURATO *** a della Sig.ra *** 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 piano 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. 101/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di inserimento di nuovo servizio igienico cieco, dotato di relative canne di ricambio al piano primo di casa d'abitazione esistente con relativa modifica distributiva, presentata il 15/01/1982 con il n. 426/339 di protocollo, rilasciata il 16/04/1982 con il n. 101 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

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.
- E' stata accertata la presenza delle planimetrie catastali di impianto del 1940 per il solo sub. già 50 (1982) già fg. 23 bis, mapp. 551 sub 18 (1940) mentre per la porzione del già sub. 49 (1982) non è presente nel fascicolo del 1940 la planimetria della porzione corrispondente.
- Non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa alla porzione del sub. 708 .
- Con autorizzazione 101/82 è stata autorizzata la realizzazione del bagno e apertura di porta verso il sub. 708. Si rileva che la finestra del bagno non è stata chiusa come da progetto ma è aperta.
- Nulla risulta rispetto al frazionamento dei sub 48 e 49 costituiti a gennaio del 1982.
- Si rileva che le planimetrie non sono quotate.
- Nella cucina non sono rispettati i rapporti aeroilluminanti.
- La finestra della camera affaccia sull'androne della scala pertanto non sono soddisfatti i rapporti illuminanti.

L'unità immobiliare dovrà essere adeguata in conformità alle norme urbanistiche ed 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.

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

NON SONO STATI QUANTIFICATI I COSTI RELATIVI ALLA RICHIESTA DI ABITABILITÀ



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: sono errate le identificazioni dei locali e le altezze, dovrà essere presentata planimetria per diversa distribuzione degli spazi

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

Costi di regolarizzazione:

- elaborazione docfa di n. 2 planimetrie catastali. Onorario e diritti catastali ad esclusione di oneri accessori: €400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

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 risultano eseguite le regolari 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 **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

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

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

ha un'altezza interna di 310/320.

Identificazione catastale:

- **foglio 58 particella 268 sub. 706** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: via Volturmo 37, piano: 1 *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: vano scale Est: a.u. Sud: a.u. Ovest: u.i.u. sub. 708

porzione di u.i. unità di fatto con quella di cui al fg. 58 mapp. 268 sub. 708

- **foglio 58 particella 268 sub. 708** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via Volturmo 37, piano: 1 *** DATO OSCURATO ***



Coerenze: Nord: vano scale Est: u.i.u. 706 - a.u. Sud: via Marsala Ovest: via Volturno -
porzione di u.i. unità di fatto con quella di cui al fg. 58 mapp. 268 sub. 706

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 mediocri 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 sembra aver subito interventi di manutenzione negli anni '80. Non è stato possibile stabilire se i solai sono laterocemento o in legno (dalle pratiche edilizie relative agli ampliamenti sembra siano realizzati in legno).

Sul pavimento e lungo le murature sono presenti crepe dovute da movimenti del solaio, non è nota l'origine.

L'appartamento è così distribuito:



disimpegno, soggiorno di c.ca mq.21,00

cucina di c.ca mq. 15,00 (non sono verificati i rapporti aeroilluminanti)

bagno di c.ca mq. 4,40, camera di c.ca mq. 13,40 (camera singola e la finestra si affaccia sul portico pertanto non sono soddisfatti i rapporti aeroilluminanti)

L'unità immobiliare si intende da ristrutturare e redistribuire al fine di soddisfare le norme igienico sanitarie vigenti.

Sono presenti una finta finestre murata con persiana esterna sia sul fronte della via Marsala che della via Volturmo

Non è possibile stabilire la regolarità in quanto nel progetto del 1907 non è rappresentata la pianta del piano primo, mentre nel sopralzo del 1930 è stato riportato il piano secondo (autorizzato nel 1907) e tali finestre sono finte.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: persiane ante realizzati in legno da sostituire

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: ante a battente - doppio vetro realizzati in legno . i serramenti si presentano in pessimo stato manutentivo

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: ante realizzati in legno tamburato - vetro. le porte sono da sostituire

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in monocottura - da sostituire

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi alluminio conformità: non noto - non si garantisce il regolare funzionamento. non è stato esposto il libretto delle manutenzioni

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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	75,00	x	100 %	=	75,00
Totale:	75,00				75,00

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'immobile è privo di agibilità

L'unità immobiliare dovrà essere totalmente redistribuita e adeguata nel rispetto delle norme igienico sanitarie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,00	x	2.000,00	=	150.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 150.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 150.000,00
---	----------------------



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	75,00	0,00	150.000,00	150.000,00
				150.000,00 €	150.000,00 €

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 sagomata 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: €.**149.600,00**

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: €.**149.600,00**

data 28/01/2026

il tecnico incaricato
Rosanna Rovetta

