



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

327/2019

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Giulia CALIARI

CUSTODE:

Rag. Marco Colombo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Simone Antonicelli

CF:NTNSMN63B14B639U

con studio in SEREGNO (MB) Via F. Filzi n. 21

telefono: 03621721253

email: info@studioantonicelli.eu

PEC: simone.antoncelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 327/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito a MONZA, via Pitagora 6, quartiere Triante, della superficie commerciale di circa **60,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio bilocale doppio affaccio, ubicato al piano secondo, **senza ascensore**, di fabbricato edificato nel periodo 1948-'50 che consta di n. 4 piani totali (tre fuori terra ed uno cantinato) e composto da: ingresso, soggiorno - con annessa veranda chiusa - piccolo locale cucina finestrato, camera, bagno, oltre vano cantina al piano interrato. Condizioni generali di manutenzione dell'unità: pessime, da ristrutturare. Non essendo presente impianto ascensore né servoscala, l'accessibilità per persone con ridotta o assente capacità motoria risulta estremamente problematica, pertanto occorre tener conto di tale importante aspetto nel valutarne l'acquisto.

Identificazione catastale:

- foglio 81, particella 10, sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: via Pitagora 6, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: cortile comune su tre lati, altra u.i.u.-vana scala comune; coerenze della cantina: cortile comune, altra u.i.u., passaggio comune, vano scala comune

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.000,00
Data di conclusione della relazione:	12/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Libero

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 **legale** attiva, iscritta il 18/06/2008 a Milano 2 ai nn. 78594/19806, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 36.977,16 euro.

La formalità grava solo la quota di comproprietà di 1/3 indiviso dei beni immobili oggetto della presente relazione di stima in capo al soggetto 'contro' sopra indicato

Ipoteca **legale**, iscritta il 30/05/2011 a Milano 2 ai nn. 61217/13768, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 40.532,28 euro.

La formalità è stata annotata di CANCELLAZIONE TOTALE con atto amministrativo in data 04/11/2020 Numero di repertorio 358/3911, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, trascritto a Milano 2° in data 06/11/2020 nn. 125232/22933. Gravava solo la quota di comproprietà di 1/3 indiviso dei beni immobili oggetto della presente relazione di stima in capo al soggetto 'contro' sopra indicato.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 12/04/2019, TRIBUNALE DI MONZA, n. 4161 di repertorio, trascritto il 06/05/2019 a Milano 2 ai nn. 56268/36891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro ***

DATO OSCURATO *** .

Il pignoramento è sino alla concorrenza di euro 9.980,50 oltre interessi e spese successive. La formalità grava solo la quota di comproprietà di 1/3 indiviso dei beni immobili oggetto della presente relazione di stima in capo al soggetto 'contro' sopra indicato

Pignoramento del 19/05/2021, TRIBUNALE DI MONZA, n. 386 di repertorio, trascritto il 29/06/2021 a Milano 2 ai nn. 94106/64059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Il pignoramento è sino alla concorrenza di euro 9.980,50 oltre interessi e spese successive. La presente formalità grava solo la quota di comproprietà di 2/3 indiviso dei beni immobili oggetto della presente relazione di stima in capo al soggetto 'contro' sopra indicato che risulta essere erede unica del De Cuius MINERVA Claudio.

Si precisa che con provvedimento in data 23/06/2021. il G.E. ha disposto la riunione del presente procedimento esecutivo RGE n. 312/2021 al procedimento precedentemente iscritto al RGE n. 327/2019.

Si segnalano i seguenti interventi nella procedura:

- CONDOMINIO VIA PITAGORA 6 MONZA, con sede in Monza, Via Pitagora 6 scale IL, e di Supercondominio QUARTIERE CAVALLOTTI VIA PITAGORA 2/10 – MONZA, per l'importo di euro 1.649,37 oltre 15%, cpa ed IVA su € 1.500,00, oltre alle spese successive;
- Supercondominio QUARTIERE CAVALLOTTI per l'importo complessivo precettato di euro 1.641,21, oltre alle spese successive e quelle occorse per la procedura;
- Agenzia delle entrate - Riscossione, Agente della Riscossione per la Provincia di FERRARA, con sede legale in Via Giuseppe Grezar n. 14 – 00142 Roma, per il credito complessivo di € 2.952,29, compresi gli accessori di legge maturati alla data del presente atto quale risulta dagli estratti di ruolo allegati, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati sulla base dei DD.MM. di volta in volta emanati come previsto dall' art. 36, comma 2 bis del D. Lgs 26/02/1999 n. 46), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportate dall' Agente della Riscossione;
- Avvocato STEPHAN CIAGLIA, in proprio, TONON LIDIA, ANTONINO CIAGLIA e CIAGLIA ALESSIO, per l'importo complessivo precettato di euro 650,00, oltre alle spese successive;

4.2.3. Altre trascrizioni:

Domanda giudiziale - impugnazione di acquisti per causa di morte, trascritta il 04/04/2008 a Milano 2 ai nn. 45951/25114, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	74,49

Ulteriori avvertenze:

Si riportano di seguito le informazioni di carattere contabile ricevute in data 21/07/2025 dall'Amministratore pro-tempore del Condominio Avv. Vittoria Grattieri:

CONDOMINIO VIA PITAGORA 6, MONZA

- MILLESIMI DI COMPROPRIETA: 74,49/1000 per tabella Proprietà e 99,75/1000 per tabella Scale
- IMPORTO MEDIO SPESE ORDINARIE: ca € 850,00.

- IMPORTO COMPLESSIVO SPESE SCADUTE ULTIMO BIENNIO: € 13.901,94 al 31/12/2024
- IMPORTO EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE O DA DELIBERARE: il Condominio ha deliberato delle spese straordinarie ma l'assemblea ha stabilito di escludere dal riparto l'unità in esame onde evitare di avere una quota morosa. La relativa quota risulta pari ad € 3.261,83

Supercondominio QUARTIERE CAVALLOTTI di MONZA VIA PITAGORA 2/10

- MILLESIMI DI COMPROPRIETA: 74,49/1000
- IMPORTO MEDIO SPESE ORDINARIE: ca € 100/120,00
- IMPORTO COMPLESSIVO SPESE SCADUTE SPECIFICANDO QUELLE RELATIVE ALL'ULTIMO BIENNIO: € 1.576,51 al 31/12/2024;
- IMPORTO EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE O DA DELIBERARE: il Supercondominio non ha deliberato spese straordinarie.

Per eventuali chiarimenti/aggiornamenti sulla situazione contabile contattare l'Amministratore all'indirizzo: vittoria@studiolegalegrattieri.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

dal 30/11/1997, in forza denuncia di successione registrata il 14/06/2017 a Monza ai nn. 9/439/8, trascritta il 15/09/2008 a Milano 2° ai nn. 128989/79209.

Trattasi di successione in morte di DE LUCIA Lorenza, n. a Palermo il 13/08/1922, deceduta il 30/11/1997. Eredi indicati nella successione, oltre ai soggetti sopra citati (figli della defunta), il coniuge MINERVA Giorgio, ognuno dei quali per la quota di 1/3 di piena proprietà indivisa. Alla morte di quest'ultimo venne aperta successione (in forza di testamento pubblicato dal notaio Mario Giovenzana il 24/10/2007, registrato presso Agenzia Entrate di Monza 1 al n. 15936/serie 1) registrata presso l'Agenzia Entrate di Monza 1 in data 24/04/2008 al n. 28/vol. 84, trascritta a Milano 2° in data 11/09/2008 ai nn. 126509/77273, con la quale la quota di 1/3 di piena proprietà indivisa in capo al de cuius venne devoluta a favore di uno dei figli, MINERVA Claudio, con conseguente accrescimento della rispettiva quota a 2/3.

PRECISAZIONI:

> Risulta trascritta a Milano 2° in data 4 aprile 2008 nn 25114/45951, a favore di MINERVA Giulio Angelo e contro MINERVA Claudio, (fratello) domanda giudiziale di "impugnazione di acquisti per causa di morte" avente ad oggetto l'accertamento della nullità del testamento olografo del sig. MINERVA Giorgio, pubblicato in data 24 ottobre 2007, ovvero la nullità delle singole disposizioni nello stesso contenute ovvero, subordinatamente, disporre la riduzione delle disposizioni di MINERVA Giorgio lesive della quota di riserva dell'attore, così come risulta dal quadro D della nota.

> Atto giudiziario del Tribunale di Monza del 14/05/2025 n. 138 rep., avente ad oggetto Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità, trascritto presso i RR.II. di Milano 2° in data 24/06/2025 ai numeri: - 89457/61696 a favore di MINERVA Claudio e contro DE LUCIA Lorenza; - 89458/61697 a favore di MINERVA Claudio e contro MINERVA Giorgio; al quadro "D" delle suddette note è precisato quanto segue: " Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede: dichiara l'intervenuta accettazione tacita da parte di MINERVA Claudio dell'eredità (omissis) del padre MINERVA Giorgio, come da verbale di conciliazione n. 33/2011 sottoscritto da MINERVA Claudio e MINERVA Giulio Angelo nel quale questi ultimi hanno stabilito che l'unità immobiliare sita in Monza, via Pitagora 6, e distinta al NCEU come già meglio descritto nel quadro "B" della presente nota fosse attribuita in proprietà esclusiva di entrambi nella misura del 50% ciascuno . Si dichiara sotto totale responsabilità di parte richiedente, esonerando il conservatore competente, che l'immobile oggetto di accettazione tacita di eredità corrisponde ai dati catastali riportati nel quadro

"B" della presente nota e che l'indicazione "sub. 6" contenuta in atti si riferisce alla mera indicazione catastale precedente del medesimo immobile

> Accettazione tacita eredità in favore di MINERVA Giulio Angelo del 04/02/2020 rep. 11454, trascritta il 18/03/2020 ai nn. 34051/20979

> il sig. MINERVA Claudio risulta deceduto in data 03/11/2020, dai registri catastali ed immobiliari nulla risulta delle sorti del patrimonio successorio del defunto che aveva contratto matrimonio a Monza in data 16/04/1981 con la signora VICENTE Oliva Maria Luisa, nata a Saragozza il 02/06/1957. Stante l'ultima residenza in Spagna (dimora abituale) del defunto è dato presumere che la successione sia soggetta alla legge spagnola e quindi nell'ipotesi che MINERVA Claudio non abbia lasciato testamento alcuno, l'eredità e con essa la quota di comproprietà del bene oggetto della presente relazione, si dovrebbe essere devoluta: al coniuge in assenza di figli o discendenti, ovvero al coniuge ai figli o altri discendenti per diritti e quote diversi,. In mancanza di testamento dunque, parrebbe che la signora VICENTE Oliva Maria Luisa sia l'unica o perlomeno una di più chiamati all'eredità di MINERVA Claudio e come tale avente diritto sulla quota di comproprietà del bene in esame

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 fino al 30/11/1997, in forza Contratto di cessione in proprietà stipulato il 01/02/1966 a firma notaio Antonio Zaraga (Milano) n. 64368/12367 di repertorio, registrato il 17/02/1966 a Milano ai nn. n. 3020/serie E

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3 dal 30/11/1997 fino al 04/06/2007, in forza denuncia di successione registrata il 14/06/2017 a Monza ai nn. 9/439/8, trascritta il 15/09/2008 a Milano 2° ai nn. 128989/79209.

Trattasi di successione in morte di DE LUCIA Lorenza, n. a Palermo il 13/08/1922, deceduta il 30/11/1997. Eredi indicati nella successione per la restante quota di 2/3, oltre al soggetto sopra citato (coniuge), i due figli.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **42**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per la costruzione di un gruppo di 5 case popolari, domanda presentata il 30/04/1948 al n. 12143 di protocollo, rilasciata il 14/05/1948 al n. 1037 di protocollo.

Nel fascicolo edilizio non si è rinvenuta licenza di occupazione (abitabilità) dei fabbricati

Domanda di concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio) N. **1485**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per formazione di veranda mediante chiusura di balcone con serramento, presentata il 25/03/1986 al n. 1485 di protocollo, rilasciata il 17/06/1991 al n. 1664 di protocollo. Abitabilità rilasciata il 27/05/1994 al n. 67 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

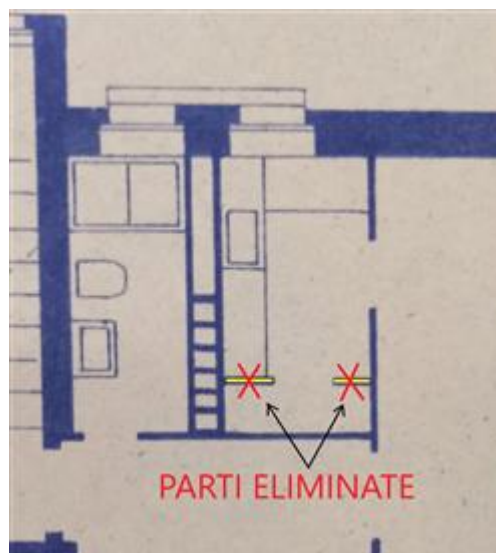
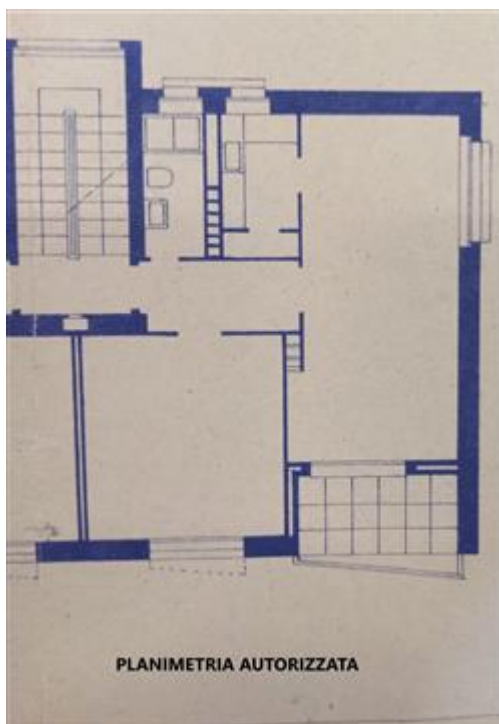
L'unità risulta sostanzialmente corrispondente al progetto autorizzato, tuttavia si è riscontrata una lieve circoscritta difformità che riguarda la demolizione del tavolato che delimitava il piccolo ripostiglio/dispensa collegato alla cucina, ottenendo un ampliamento di quest'ultima. Per miglior comprensione vedasi le planimetrie sotto riportate: a sinistra planimetria progetto autorizzato, a destra planimetria con evidenziata la parte eliminata

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, da parte di un tecnico abilitato.

N.B.: Quanto espresso in ordine alla regolarizzazione dei beni, rappresenta un mero giudizio personale dello scrivente che non costituisce in alcun modo valore di certificazione. Pertanto il soggetto interessato ad effettuare tale operazione dovrà, tramite proprio tecnico di fiducia, interpellare l'ufficio tecnico comunale e definire le azioni più appropriate per sanare la sopra descritta difformità. Si declina qualsivoglia responsabilità in caso di decorso negativo della pratica

Costi di regolarizzazione (da ritenersi puramente indicativi):

- onorario da corrispondere a tecnico incaricato di predisporre e presentare C.I.L.A. in sanatoria (comprensivo degli oneri di Legge): €1.800,00
- oneri da corrispondere al Comune connessi alla presentazione della C.I.L.A. in sanatoria: €1.200,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

La planimetria presente nella banca dati catastale si presenta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi, contiene tuttavia alcune piccole inesattezze che sarebbe opportuno correggere. Vedasi per maggior chiarezza le planimetrie sotto riportate: a sinistra planimetria attualmente nella banca dati catastale, a destra planimetria con indicate le parti da correggere/eliminare in quanto inesatte

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione denuncia di variazione catastale con

procedura DOCFA. Secondo le disposizioni vigenti, la cantina non potrà più essere censita unitamente all'unità principale (appartamento) bensì dovrà essere accatastata autonomamente. Pertanto la denuncia dovrà prevedere la soppressione dell'attuale subalterno catastale e la costituzione di due nuovi subalterni, uno per l'appartamento e l'altro per la cantina

Costi di regolarizzazione:

- onorario da corrispondere a tecnico incaricato di redigere e presentare denuncia di variaz. catastale (importo puramente indicativo, incluso diritti catastali): €1.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONZA VIA PITAGORA 6, QUARTIERE TRIANTE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito a MONZA, via Pitagora 6, quartiere Triante, della superficie commerciale di circa **60,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio bilocale doppio affaccio, ubicato al piano secondo, **senza ascensore**, di fabbricato edificato nel periodo 1948-'50 che consta di n. 4 piani totali (tre fuori terra ed uno cantinato) e composto da: ingresso, soggiorno - con annessa veranda chiusa - piccolo locale cucina finestrato, camera, bagno, oltre vano cantina al piano interrato. Condizioni generali di manutenzione dell'unità: pessime, da ristrutturare. Non essendo presente impianto ascensore né servoscala, l'accessibilità per persone con ridotta o assente capacità motoria risulta estremamente problematica,

pertanto occorre tener conto di tale importante aspetto nel valutarne l'acquisto.

Identificazione catastale:

- foglio 81, particella 10, sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: via Pitagora 6, piano: 2-S1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: cortile comune su tre lati, altra u.i.u.-vana scala comune; coerenze della cantina: cortile comune, altra u.i.u., passaggio comune, vano scala comune

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale mista caratterizzata da traffico scorrevole e parcheggi sufficienti.



SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km (SS 36 Milano -Lecco)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 km (stazione FS)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> muratura di blocchi svizzeri, finitura facciate: intonaco plastico	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> anta singola a battente ad apertura motorizzata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi, alluminio anodizzato, doppi vetri, molto datati	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle in plastica ad apertura manuale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente, blindata, da sostituire	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte a soffietto in plastica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> piastrelle di graniglia nei locali ingresso, camera e soggiorno; piastrelle in bagno e cucina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno bagno e cucina:</i> piastrelle di ceramica, datate	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>termico:</i> impianto di tipo autonomo con caldaia a gas a camera aperta marca Vaillant, molto vecchia;	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

diffusori: radiatori in ghisa. Impianto vetusto

elettrico: impianto di tipo sottotraccia. al di sotto della media



Conformità: da verificare a cura di elettrotecnico

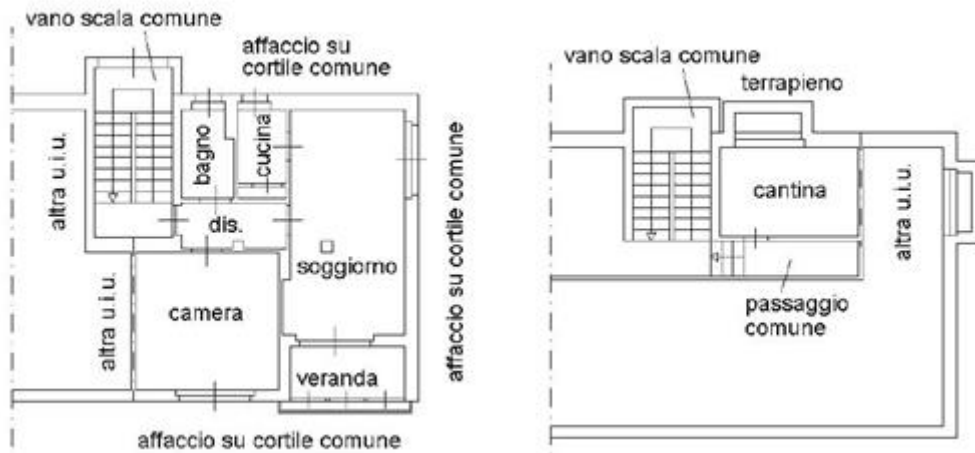


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	54,00	x	100 %	=	54,00
balcone	5,00	x	50 %	=	2,50
cantina	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	71,00				59,50



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: 08/09/2025

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Agenzia Tempocasa Monza Ovest

Descrizione: Appartamento bilocale posto a piano rialzato

Indirizzo: via Emilia 9, Quartiere Triante, Monza

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 1.786,52 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2025

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Cerchiara Immobiliare

Descrizione: Appartamento bilocale posto a piano secondo

Indirizzo: via Sempione 38, Quartiere San Biagio, Monza

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 143.000,00 pari a 2.134,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/09/2025

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Cerchiara Immobiliare

Descrizione: Appartamento bilocale posto a piano primo

Indirizzo: via Francesco Guerrazzi 7, Quartiere San Giuseppe, Monza

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 2.454,55 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla stesura del rapporto di valutazione, si è attentamente analizzato il mercato immobiliare in un intorno geografico circoscritto, allo scopo di individuare dei comparabili (comparables) nel medesimo - o nel più prossimo - segmento di mercato aventi caratteristiche omogenee, secondo quanto previsto dal metodo M.C.A. (Market Comparison Approach). Una volta individuato i beni comparabili, esaminate le caratteristiche immobiliari di comparazione (quantitative e qualitative), si è proceduto alla compilazione della Tabella Dati ed alla stima dei Prezzi Marginali per poi pervenire alla definizione della Tabella di Valutazione ed infine alla sintesi valutativa. Al valore così calcolato, da intendersi comunque espresso 'a corpo' e non 'a misura' sono state poi applicate le eventuali decurtazioni descritte nell'apposita sezione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	159.000,00	143.000,00	135.000,00
Consistenza	59,50	89,00	67,00	55,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.786,52	2.134,33	2.454,55
	0,00	0,00	1,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.786,52	1.786,52	1.786,52
		15.000,00	15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		159.000,00	143.000,00	135.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-52.702,25	-13.398,88	8.039,33

	0,00	-15.000,00	-30.000,00
Prezzo corretto	106.297,75	114.601,12	113.039,33

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **111.312,73**
 Divergenza: 7,25% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,50 x 1.870,80 = **111.312,60**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento del valore di stima	-312,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 111.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 111.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Oggetto della presente relazione di stima è la determinazione del VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA.

Questo è definito in conformità a quanto disposto dall'art. 568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

“..1. Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

2 Nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

La vendita all'asta ha l'obiettivo di vendere l'immobile nel più breve tempo possibile, pertanto al valore di mercato stimato dall'Esperto viene solitamente applicato un ribasso.

Per determinare il valore di vendita giudiziaria è quindi necessario determinare il VALORE DI MERCATO.

L' International Valuation Standard (I.V.S.) lo definisce:

"...l'ammontare stimato per il quale un determinato 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 una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS 1, 3.1).

Il V.M. deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il V.M. esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali quali un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1)

CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Al fine di stimare il valore di mercato, si è utilizzato il metodo di stima "comparativo" basato su un'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione (Market Comparison Approach). Si è quindi preventivamente effettuata un'analisi del mercato immobiliare al fine di acquisire elementi utili allo sviluppo della stima

DATI IMMOBILIARI. Secondo gli standard internazionali, la valutazione deve essere trasparente, affidabile e soprattutto documentata. Si sono quindi analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita, ove possibile, che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- richieste di prezzo (asking price) relative ad annunci di vendita immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet", qualora non sia possibile rinvenire atti di compravendita riguardanti immobili adeguati alla stima;
- quotazioni di mercato rilevabili da Osservatori OMI (Agenzia Entrate) e CCIA (Camera Commercio).

Ognuna di esse è stata considerata nel processo valutativo in base al grado di attendibilità in quanto:

- I prezzi indicati negli atti di compravendita costituiscono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Da tali atti è possibile ricavare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile compravenduto quali consistenza, caratteristiche, dotazione servizi ed accessori, tutti elementi da considerare nel processo di

valutazione comparativa.

- Qualora non sia possibile avvalersi di atti di compravendita, gli annunci di vendita con le relative richieste di prezzo, costituiscono un dato puntuale dal quale è possibile ricavare le principali caratteristiche immobiliari, anche se, ovviamente, il prezzo di vendita esposto potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti e quindi il grado di attendibilità è minore.
- Infine le quotazioni di mercato rilevabili dagli Osservatori OMI e CCIA: non costituiscono un dato puntuale pertanto sono state utilizzate solo a posteriori al fine di una verifica conclusiva

FONTI DI INFORMAZIONE CONSULTATE: Ufficio tecnico comunale, Catasto, Conservatoria Registri Immobiliari

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	59,50	0,00	111.000,00	111.000,00
				111.000,00 €	111.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.000,00**

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: **€. 107.000,00**

data 12/09/2025

il tecnico incaricato
Arch. Simone Antonicelli