



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 234/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

DOTT. SERGIO TREMOLADA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ING. SALVATORE CORREALE**

CF:CRRSVT64L10F839U

con studio in MONZA (MB) VIA TICINO 30

telefono: 0399140777

email: [ctuingcorreale@gmail.com](mailto:ctuingcorreale@gmail.com)

PEC: [salvatore.correale@ingpec.eu](mailto:salvatore.correale@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 234/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento con cantina a MONZA VIA GIUSEPPE SAVERIO MERCADANTE 57/A, quartiere San Rocco, della superficie commerciale di **79,02** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di procedura è porzione di un fabbricato costruito nel 1962 in zona semi-periferica del Comune di Monza. Lo stabile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione esterna con visibili problematiche in facciata (ponti termici).

L'appartamento oggetto di stima è un trilocale ubicato al piano quarto, privo di ascensore e accessibile solamente dalla rampa di scale comune, costituito da ingresso, soggiorno con accesso alla cucina non abitabile con balcone orientato ad ovest; la zona notte è costituita da disimpegno, due camere e un bagno dotato di vasca e sanitari. La camera con orientamento ad est da accesso a un secondo balcone.

Internamente l'appartamento si trova in mediocri condizioni di manutenzione, con visibile presenza di muffe in prossimità degli infissi esterni (ponti termici) e infiltrazione d'acqua attiva sull'estradosso della gronda a parziale copertura del balcone est.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono con intonaco al civile, tranne nella cucina e nel bagno dove le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica e zoccolini in legno.

Gli infissi esterni sono in legno doppio vetro e sistema di oscuramento con tapparelle in pvc. Il portone d'ingresso è in legno non blindato, mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa dotati di termovalvole e contabilizzatori di calore. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico ubicato in bagno. Presenza di impianto citofonico audio vetusto.

Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti e la presenza dei relativi certificati/dichiarazioni di conformità.

Completa la proprietà una cantina pertinenziale collocata al piano interrato del fabbricato e un box singolo ubicato su un corpo autonomo a livello del piano stradale con accesso diretto dalla via Mercadante. Si segnala che tale corpo non è soggetto ad amministrazione condominiale ed è dotato di impianto elettrico del quale non è noto il contatore al quale è collegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 4 , scala A, ha un'altezza interna di Appartamento (300 cm) | Cantina (240 cm).Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 174 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE SAVERIO MERCADANTE n. 57/A, piano: 4-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2015 Pratica n. MI0763103 in atti dal 22/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 364628.1/2015)

Coerenze: - appartamento (da nord in senso orario): vano scala comune, u.i.u. sub. 10, cortile comune al mappale 206, cortile comune al mappale 211, cortile comune al mappale 209; - cantina (da nord in senso orario): altra u.i.u. interno 9, terrapieno al mappale 206, altra u.i.u.

interno 1, corridoio di accesso comune;

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

#### **A.1 box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 207 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 97,71 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE SAVERIO MERCADANTE n. 57, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2015 Pratica n. MI0763283 in atti dal 22/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 364808.1/2015)

Coerenze: (da nord in senso orario): a nord ed est con cortile comune, a sud con box sub. 2, ad ovest con via Giuseppe Saverio Mercadante.

box singolo al piano terra su corpo autonomo con accesso diretto dalla via Mercadante, dotato di porta basculante in ferro e impianto elettrico sottotraccia (ignoto il contatore al quale risulta collegato). Internamente è stato piastrellato. Le dimensioni nette sono 2,71 m (che si riducono ad una luce di 2,51 m tra i due pilastri interni) x 4,80 m. Non soggetto al rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (CPI) da parte del comando dei VV.F.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>79,02 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 142.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 142.500,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>05/11/2025</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4, stipulato il 01/07/2017, con scadenza il 30/06/2021, registrato il 22/06/2017 a DPMB UT MONZA ai nn. TNT17T004763000LC, con l'importo dichiarato di 4.000,00 €.

Il contratto essendo scaduto non risulta opponibile alla procedura esecutiva,

### Congruità del canone d'affitto:

Il canone mensile corrisposto è pari a 550,00 € (4.000,00 €/anno + 2.600,00 €/anno di spese condominiali) è congruo ai canoni rilevati nella zona per beni simili.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/03/2008 a firma di Notaio Dott. CAFAGNO Gian Vittorio ai nn. 48550/14101 di repertorio, iscritta il 25/03/2008 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 39659/9436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270.000,00 €.

Importo capitale: 150.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 19/05/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1208/1166 di repertorio, trascritta il 13/06/2025 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 83832/57863, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 6.523,60</b>
Millesimi condominiali:	<b>68,40</b>

Ulteriori avvertenze:

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

L'amministratore di condominio con comunicazione del 11.10.2025 ha precisato che:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ordinaria straordinaria): €3.350,16 (consuntivo 24/25)

- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: nessuna

- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: insoluto ad oggi €19.559,41 di cui €6.523,60 negli ultimi due anni

Inoltre si forniscono informazioni di carattere generale per quanto concerne:

- Presenza di problematiche strutturali sull'immobile: nessuna

- Presenza di irregolarità edilizie sulle parti comuni: nulla di noto

- il box incluso nella procedura è ubicato in struttura a stecca autonoma non amministrata e che non fa parte del condominio, probabilmente allacciato elettricamente all'appartamento

- copia del CPI aggiornato per l'autorimessa (se presente): assenza di autorimessa

- copia del regolamento di condominio: in allegato

Amministratore di Condominio:

Studio Alessandro Panigada

Via Mercadante, 48 - 20900 Monza (MB)

Tel. 039 212 19 30 - Fax 039 214 87 11

email: info@studiopanigada.eu

<https://www.studiopanigada.eu/>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto per causa di morte (dal 07/07/2023), con atto stipulato il 07/07/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1413 di repertorio, trascritto il 20/11/2023 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 156298/109371.

Con tale provvedimento il Tribunale di Monza ha accertato che \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha accettato tacitamente l'eredità della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/1964 fino al 19/09/2018), con atto stipulato il 19/03/1964 a firma di Notaio Dott. GAZZANIGA Giuseppe ai nn. 149693 di repertorio, trascritto il 15/04/1964 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 3 ai nn. 21999/17759

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/02/1998 fino al 19/09/2018), con atto stipulato il 20/02/1998 a firma di Notaio Dott. QUAGLIATA Vittorio ai nn. 58676 di repertorio, trascritto il 05/03/1998 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 16160/11956

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di successione (dal 19/09/2018 fino al 07/07/2023), con atto stipulato il 19/09/2018, registrato il 13/04/2022 ai nn. 514923/88888/21, trascritto il 14/04/2022 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 52325/35279

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **110/1962**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato costituito da seminterrato ad uso cantine, piano rialzato, primo, secondo, terzo e quarto piano ad uso abitazione., presentata il 06/02/1962 con il n. 5058 di protocollo, rilasciata il 13/04/1962 con il n. 5058/386 di protocollo, agibilità del 18/09/1963 con il n. 27/1962 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fabbricato identificato al foglio 121 Particella 174 (subalterno 11)

Licenza edilizia N. **428/1962**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione a quota cortile (mt -2,00) ed a quota stradale di n. 5 boxes ad uso rispostigli, presentata il 15/10/1962 con il n. 43208 di protocollo, rilasciata il 05/11/1962 con il n. 428/1962 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fabbricato identificato al foglio 121 Particella 207 (subalterno 1)

CILA N. **384/2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne, demolizione parziale del tavolato tra ingresso e soggiorno, formazione di tavolato per alloggiamento porta zona notte, presentata il 01/07/2015 con il n. 384/2015 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 5 del 06/02/2025 BURL n. 9 del 26/02/2025 (adozione variante PGT) | CC 36 del 24/07/2025 BURL 42 del 15/10/2025 (approvazione variante PGT) , l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato - TUC - Aree residenziali di completamento - Aree B - nello specifico: B2 Classe II. Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### PGT - PIANO DELLE REGOLE

##### Art. 17 - Aree residenziali di completamento (Aree B)

###### 1. Caratteri generali

Le aree residenziali di completamento B sono distinte in:

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

###### 2. Destinazioni

La destinazione principale è quella di cui alla categoria funzionale residenziale; le destinazioni escluse sono indicate nelle rispettive discipline ai successivi paragrafi.

###### 3. Prescrizioni particolari

Le alberature ad alto fusto esistenti devono essere tutelate.

##### 17.3 - Aree B2 Residenziali edificate di completamento

###### 1. Caratteri generali

L'area B2 comprende prevalentemente aree e edifici pluriplano della città consolidata. Essa è distinta, in ragione delle caratteristiche edilizie esistenti, in cinque classi: I, II, III, IV, V.

###### 2. Destinazioni

Sono escluse le destinazioni di cui alla categoria funzionale produttiva, fatta salvi i laboratori artigianali, tecnico-scientifici, artistici e di ricerca; sono altresì escluse le attività insalubri di prima classe e - al fine di non sovraccaricare la rete infrastrutturale esistente di un tessuto caratterizzato da maggiore densità abitativa rispetto ad altre aree del territorio comunale - le MSV con Sv superiore a mq 1.500 e le GSV.

### 3. Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Gli interventi che prevedono l'incremento dell'IF recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC si attuano con PdCC.

### 4. Parametri edificatori

Classi I e II:

H: n. 3 piani abitabili; n. 4 piani abitabili con PdCC

IF: mq/mq 0,55 con possibilità di incremento fino a mq/mq 0,60 per la classe I e a mq/mq 0,65 per la classe II, 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.

L'immobile ricade nella fascia di rispetto dei tracciati ferroviari (DPR 753/80 art. 49).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

In sede di sopralluogo non sono state rilevate difformità rispetto a quanto assentito nei documenti amministrativi depositati presso l'ufficio tecnico di Monza.

Dal punto di vista strutturale invece si segnala la presenza nel box , sulla parete non portante che separa dal box attiguo, una crepa diagonale probabilmente legata a qualche piccolo cedimento del terreno. Sarà necessario predisporre un intervento di rimozione dell'intonaco, pulizia della crepa, preparazione del supporto di fondo, posa della rete in fibra di vetro, posa ulteriore strato di malta e rasatura e infine pulizia delle superfici.

Un'ulteriore problematica da segnalare riguarda una perdita proveniente dalla gronda (lato est) che causa problemi di infiltrazione sull'intradosso della stessa. Quest'ultimo trattato di intervento di manutenzione rientra nelle competenze a carico dell'intero condominio.

Alla luce delle problematiche riscontrate, non essendo possibile stimare un costo preciso delle spese, si procederà con un deprezzamento del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari al 5%.

L'immobile risulta comunque **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

In sede di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:

- errata rappresentazione grafica del box: nello stato di fatto all'interno del box sono presenti due pilastri laterali che sono stati rappresentati sulla planimetria catastale;
- errata superficie catastale del box: nella visura catastale la superficie catastale dichiarata risulta di 11 mq, mentre da rilievo metrico risultano 14 mq.

Da visura catastale risulta:

- errata intestazione catastale dell'appartamento e del box: in visura non è stato aggiornato l'attuale intestatario dell'immobile in seguito all'accettazione tacita dell'eredità giacente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante affidamento ad un tecnico abilitato per la presentazione della pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale del box con causale "errata rappresentazione grafica" e conseguente aggiornamento della superficie catastale ai fini della revisione della rendita. La planimetria catastale dell'appartamento risulta invece conforme.

Per quanto concerne l'aggiornamento dell'intestatario degli immobili oggetto della presente stima (appartamento e box) lo scrivente ha presentato formale richiesta al servizio online "Contact Center" per procedere con un aggiornamento d'ufficio dell'intestatario. La richiesta non è stata accolta in quanto *"in base alle verifiche effettuate, non è stata richiesta la voltura catastale automatica nella trascrizione della successione e quindi non risultano versati i diritti erariali. Occorre pertanto presentare una domanda di voltura"*.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo pratica DOCFA: €.500,00
- Stima costo Diritti di Segreteria: €.70,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA GIUSEPPE SAVERIO MERCADANTE 57/A, QUARTIERE SAN ROCCO

## APPARTAMENTO CON CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento con cantina** a MONZA VIA GIUSEPPE SAVERIO MERCADANTE 57/A, quartiere San Rocco, della superficie commerciale di **79,02** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di procedura è porzione di un fabbricato costruito nel 1962 in zona semi-periferica del Comune di Monza. Lo stabile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione esterna con visibili problematiche in facciata (ponti termici).

L'appartamento oggetto di stima è un trilocale ubicato al piano quarto, privo di ascensore e accessibile solamente dalla rampa di scale comune, costituito da ingresso, soggiorno con accesso alla cucina non abitabile con balcone orientato ad ovest; la zona notte è costituita da disimpegno, due camere e un bagno dotato di vasca e sanitari. La camera con orientamento ad est da accesso a un secondo balcone.

Internamente l'appartamento si trova in mediocri condizioni di manutenzione, con visibile presenza di muffe in prossimità degli infissi esterni (ponti termici) e infiltrazione d'acqua attiva sull'estradosso della gronda a parziale copertura del balcone est.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono con intonaco al civile, tranne nella cucina e nel bagno dove le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica e zoccolini in legno.

Gli infissi esterni sono in legno doppio vetro e sistema di oscuramento con tapparelle in pvc. Il portone d'ingresso è in legno non blindato, mentre le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa dotati di termovalvole e contabilizzatori di calore. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico ubicato in bagno. Presenza di impianto citofonico audio vetusto.

Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti e la presenza dei relativi certificati/dichiarazioni di conformità.

Completa la proprietà una cantina pertinenziale collocata al piano interrato del fabbricato e un box singolo ubicato su un corpo autonomo a livello del piano stradale con accesso diretto dalla via Mercadante. Si segnala che tale corpo non è soggetto ad amministrazione condominiale ed è dotato di impianto elettrico del quale non è noto il contatore al quale è collegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 4 , scala A, ha un'altezza interna di Appartamento (300 cm) | Cantina (240 cm).Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 174 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE SAVERIO MERCADANTE n. 57/A, piano: 4-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2015 Pratica n. MI0763103 in atti dal 22/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 364628.1/2015)

Coerenze: - appartamento (da nord in senso orario): vano scala comune, u.i.u. sub. 10, cortile comune al mappale 206, cortile comune al mappale 211, cortile comune al mappale 209; - cantina (da nord in senso orario): altra u.i.u. interno 9, terrapieno al mappale 206, altra u.i.u. interno 1, corridoio di accesso comune;

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milano (15,2 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante Z201 - Urbano (170 m)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Linate (16,4 km)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A52   A4	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Monza (4,8 km)   S. S. Giovanni (4,5 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante Linea rossa - Sesto 1° maggio (4,5 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalle verifiche effettuate presso il catasto online CENED è presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE) rilasciato per l'immobile identificato al subalterno 11 n. 108033001589/15 registrato il 03/07/2015 e valido fino al 03/07/2025, pertanto scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

Si precisa che il decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica" resta escluso per [...] provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno doppio vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio conformità: non rilevabile	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> centralizzato i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> boiler elettrico conformità: non rilevabile	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



*Fabbricato*



*Cucina*



*Bagno*



*Camera ovest*



Camera est



Cantina

## CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso	4,20	x	100 %	=	4,20
Soggiorno	14,00	x	100 %	=	14,00
Balcone - ovest	5,40	x	25 %	=	1,35
Cucina	5,40	x	100 %	=	5,40
Ripostiglio	1,50	x	100 %	=	1,50
Camera - ovest	19,00	x	100 %	=	19,00
Bagno	5,80	x	100 %	=	5,80
Disimpegno	4,30	x	100 %	=	4,30
Camera - est	20,80	x	100 %	=	20,80
Balcone - est	4,70	x	25 %	=	1,18
Cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>91,10</b>				<b>79,02</b>



Planimetria catastale\_appartamento e cantina

## ACCESSORI:

### box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 207 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 97,71 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE SAVERIO MERCADANTE n. 57, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2015 Pratica n. MI0763283 in atti dal 22/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 364808.1/2015)

Coerenze: (da nord in senso orario): a nord ed est con cortile comune, a sud con box sub. 2, ad ovest con via Giuseppe Saverio Mercadante.

box singolo al piano terra su corpo autonomo con accesso diretto dalla via Mercadante, dotato di porta basculante in ferro e impianto elettrico sottotraccia (ignoto il contatore al quale risulta collegato). Internamente è stato piastrellato. Le dimensioni nette sono 2,71 m (che si riducono ad una luce di 2,51 m tra i due pilastri interni) x 4,80 m. Non soggetto al rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (CPI) da parte del comando dei VV.F.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	15,00	x	50 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>7,50</b>



Box singolo\_esterno



Box singolo\_interno

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 628/2008

Descrizione: Appartamento al piano terreno, unico locale soggiorno/cucina/letto oltre a bagno con antibagno regolamentare e ripostiglio separati. Giardino esterno di discreta metratura di uso esclusivo dell'abitazione. Cantina al piano interrato, 1

Indirizzo: Frazione San Rocco - Via Mercadante, 55/a Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 94.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 22.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/11/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1457/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 60,6 + cantina e box, ingresso locale open space, camera da letto, cuocivivande sul soggiorno, antibagno e bagno, oltre balcone., 1

Indirizzo: Via Mercadante, 55/4 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 109.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 61.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 51.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/05/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 231/2014

Descrizione: Box doppio di mq. 62, al piano S1., 32

Indirizzo: Via Mercadante, 44 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 37.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 114.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/05/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 569/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 72,30, terzo piano, ingresso, soggiorno, cucina, anticamera, bagno, due camere e due balconi, con annesso vano cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Severino Mercadante, 38 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 102.485,32 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 168.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/01/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1077/2018

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito a Monza in via Mercadante n. 38, quartiere zona prossima S. Alessandro, di circa mq. 41,75 posto al piano terra e composto da: da soggiorno/cucina, camera da letto, servizio igienico, vano cantina al piano S1, 1

Indirizzo: via Mercadante n 38 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 168.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/11/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1434/2017

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di 54,08 mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, in pessimo stato conservativo sito al piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera, terrazzo., 1

Indirizzo: Via Mercadante n. 38 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 59.488,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 168.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2025

Fonte di informazione: Realcasa Immobiliare

Descrizione: L'immobile si presenta da ristrutturare. La disposizione attuale comprende una zona giorno luminosa, due camere da letto e una cucina separata, oltre al bagno e balcone.

Indirizzo: via Donatori di Sangue 5, Sant'Alessandro - Monza

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 169.000,00 pari a 1.877,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2025

Fonte di informazione: Mister House srl

Descrizione: quadrilocale completamente ristrutturato, situato all'ultimo piano di un contesto tranquillo e ben tenuto. L'immobile è composto da soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, doppi servizi

Indirizzo: via Giuseppe Saverio Mercadante 36, Sant'Alessandro - Monza

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 194.000,00 pari a 1.940,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di calcolo applicata è conforme agli Standard Internazionali (IVS) e prevede per la stima del valore degli immobili oggetto della procedura - definiti genericamente subject - l'individuazione del segmento di mercato e quindi di immobili comparabili a quelli in esame.

Il processo di segmentazione comporta una analogia comparativa in ragione della quale è opportuno stabilire per il subject: la localizzazione ovvero la posizione delle unità immobiliari nello spazio geografico; la destinazione d'uso degli immobili; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; la forma di mercato. Trattandosi di immobili usati il regime è di concorrenza monopolistica; la fase di

mercato: ancora di recessione con accenno a recupero; la superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

**Ai soli fini di conoscenza pertiale sono state inserite le osservazioni legate alle vendite all'asta di beni simili inseriti nella zona dell'immobile oggetto di pignoramento (categoria catastale A/2 - A/3).**

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	169.000,00	194.000,00
Consistenza	86,53	90,00	100,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.877,78	1.940,00
Stato di manutenzione interno (0=mediocre/da ristrutturare; 1=buono/abitabile; 2=ottimo/ristrutturato)	0,00	0,00	1,00
Livello di piano (0=piano terra/primo piano; 1=piano intermedio; 2= piano alto)	2,00	2,00	1,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	0,00	1,00	1,00
Numero di bagni (1=uno; 2=due; 3=tre o più)	1,00	1,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.877,78	1.877,78
Stato di manutenzione interno (0=mediocre/da ristrutturare; 1=buono/abitabile; 2=ottimo/ristrutturato)		20.000,00	20.000,00
Livello di piano (0=piano terra/primo piano; 1=piano intermedio; 2= piano alto)	8 %	13.520,00	15.520,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	5 %	8.450,00	9.700,00
Numero di bagni (1=uno; 2=due; 3=tre o più)		7.000,00	7.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		169.000,00	194.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-6.515,89	-25.293,67
Stato di manutenzione interno (0=mediocre/da ristrutturare; 1=buono/abitabile; 2=ottimo/ristrutturato)		0,00	-20.000,00
Livello di piano (0=piano terra/primo piano; 1=piano intermedio; 2= piano alto)		0,00	15.520,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)		-8.450,00	-9.700,00
Numero di bagni (1=uno; 2=due; 3=tre o più)		0,00	-7.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>154.034,11</b>	<b>147.526,33</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):				<b>150.780,22</b>
Divergenza:	4,22%	<		<b>10%</b>

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	79,03	x	1.742,52	=	<b>137.711,36</b>
Valore superficie accessori:	7,50	x	1.742,52	=	<b>13.068,90</b>
					<b>150.780,26</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtamento per problematiche esplicate al par. 8 - Giudizi di conformità	-7.539,01
arrotondamento per difetto del valore di mercato	-171,25

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 143.070,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 143.070,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Monza, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Archivio notarile | 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 con cantina	79,03	7,50	143.070,00	143.070,00

	143.070,00 €	143.070,00 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 570,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 142.500,00

**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: €. 142.500,00

data 05/11/2025

il tecnico incaricato  
ING. SALVATORE CORREALE

