



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

499/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:
Avv. Annamaria Fedeli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Rosanna Rovetta

CF:RVTRNN66E69F704Z
con studio in MONZA (MB) Via E. Duse, 6
telefono: 0392300844
fax: 0392300844
email: rovetta@libero.it
PEC: rosanna.rovetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 499/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità Immobiliare a MONZA Via Sant'Alessandro 46, della superficie commerciale di **203,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione immobiliare posta al piano terra con annessa area cortilizia, due cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 67 sub. 705 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 110 mq, rendita 2.351,95 Euro, indirizzo catastale: via Sant'Alessandro 46, piano: T

Coerenze:

Piano terra: a.u. - mapp. 154 sub. 704 Est: cortile comune sub. 701 Sud: a.u. - corridoio comune Ovest: cortile comune mapp. 67 sub. 701

Cantina Nord: terrapieno - corridoio e scala comune Est: terrapieno Sud: a.u. Ovest: terrapieno graffiato con fg. 117 part. 154 sub. 703 (PORZIONE DI GIARDINO)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1926/1930.

A.1

porzione di giardino di proprietà impropriamente accatastati a posti auto.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 154 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 57,12 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'ALESSANDRO 46, piano: T
Coerenze: Nord: a.u. Est: cortile comune sub. 701 Sud: a. u Ovest: mapp. 67
- foglio 117 particella 154 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 57,12 Euro, indirizzo catastale: via Sant'Alessandro, 46
Coerenze: Nord: a.u. Est: cortile comune sub. 701 Sud: a.u. Ovest: mapp. 67

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	203,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.559,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **116.500,00**

Data di conclusione della relazione: **15/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 22/12/2000 a firma di NOTAIO MICHELE CAPASSO ai nn. 103975 di repertorio, iscritta il 27/12/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 122675/34790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: LIRE 500.000.000.

Importo capitale: LIRE 250.000.000.

Durata ipoteca: 15 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/11/2025 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 10495/2025 di repertorio, trascritta il 21/11/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 166904/114393, 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:	€. 2.655,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 18.892,42

Ulteriori avvertenze:

spese condominiali ordinarie gestione 01/01/2025 - 31/12/2025 mapp. 67 sub. 705 graff. mapp. 154 sub. 703: € 2.507,62 - millesimi tratti da riparto spese condominiali e compravendita: 58,49

spese condominiali ordinarie gestione 01/01/2025 - 31/12/2025 mapp. 154 sub. 704: € 73,79 - millesimi tratti da riparto spese condominiali e compravendita: 0,99

spese condominiali ordinarie gestione 01/01/2025 - 31/12/2025 mapp. 154 sub. 705: € 73,79 - millesimi tratti da riparto spese condominiali e compravendita: 0,99

N.B.. Le spese condominiali sopra riportate sono aggiornate a Febbraio 2026

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

Nell'atto si riporta:

"Sono comprese tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni e la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell'art. 1117 C.C. meglio descritti nel regolamento di condominio di cui al seguito". (Non risulta allegato e non vi è riscontro dell'esistenza).

In relazione all'art. 40 della l. 47/1985 cita che sono state depositate pratiche edilizie il 18.03.1991 - 17.06.1986 - 04.10.1990 - 20.05.1991 - 21.01.1991 - 01.03.200 - 18.06-1993 - 20.03.1992 - 17.04.1992 che in realtà non riguardano l'interno acquistato.

Si precisa che i corridoi a piano terra e interrato, oltre alle scale della cantina sono comuni al mapp. 67 sub. 704.

Unità Immobiliare priva di Certificazione Energetica

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, con atto stipulato il 22/12/2000 a firma di Notaio Michele Capasso ai nn. 103974 di repertorio, trascritto il 27/12/2000 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 122674/83864

*** DATO OSCURATO *** con sede a Monza contro *** DATO OSCURATO *** con sede a Pioltello in forza di trasferimento sociale del 18/10/2016 rep 92868/19491 notaio Mario Erba trascritto il 24/10/2016 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 119894/76085.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si rileva che:

l'immobile è stato edificato tra il 1925 e 1930 nel quartiere Sant'Alessandro ai tempi sito in **Comune di Sesto San Giovanni**.

Si precisa che dai registri è impossibile risalire alle sole pratiche edilizie relative al fabbricato. Nei fascicoli recuperati la documentazione non è ordinata, spesso assente o non riconducibile agli atti del fascicolo.

Per quanto riguarda l'archivio del Comune di Monza, si precisa che dai registri sono presenti numerose pratiche edilizie relative all'immobile intestate ad un'unica proprietà (fino al 2000), purtroppo è impossibile risalire ad eventuali pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di perizia se non visionando ogni singolo fascicolo il cui risultato non è certo.

Nella compravendita dell'unità immobiliare del 2000 sono richiamate alcune pratiche edilizie pur dichiarando che non sono oggetto di interventi relativi all'unità venduta.

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici tecnici. 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:

Si riporta quanto è stato possibile ricostruire rispetto a quanto messo a disposizione dall'archivio del Comune di Sesto San Giovanni (anni in cui il quartiere sant'Alessandro era aggregato al Comune di Sesto San Giovanni)

N. 524/1926, per lavori di N. 3 cassette di tipo economico inoltrato il 19/07/1926 - nulla osta ottenuto il 30/07/1926 - permesso di abitabilità del 31/03/1927 (Sagoma non conforme allo stato dei luoghi)

N. 29/1928 - Il 03/03/1928 è stato depositato richiesta di approvazione progetto per costruzione di 3 piani fuori terra con 10 locali per ciascun piano.

Nulla osta rilasciato il 31/03/1928 per costruire una casa di tipo operaio località Bettola sul mapp. 1420.

In data 27/06/1928 si chiede di eseguire il raddoppiamento della casa stessa in costruzione

Richiesta di licenza di abitabilità località Bettola e sulla nuova via Brianza del 10/09/1928 a far data 25/09/1928 per n. 30 locali

n. 1/1930 - costruzione di fabbricato ad uso abitazione richiesta del 10/01/1930 prot. 448

Richiesta di Abitabilità per sopralzo di fabbricato in Via Bettola del 31/03/1930 - In data 15/05/1930 il Comune comunica che da sopralluogo eseguito la casa risulta completamente difforme rispetto al progetto approvato. Si invita a presentare le modifiche apportate. il 23/07/1930 si invita ad apportare modifiche come da nota 15/05/1930. Il 31/11/1930 si invita ad apportare modifiche come da nota del 07/09/1930.

Nei fascicoli si rilevano elaborati grafici e comunicazioni sparse di cui non è possibile risalire a quali pratiche edilizie si riferiscono.

Per quanto riguarda l'accesso atti presso il Comune di Monza presso i registri comunali sono state riscontrate numerose pratiche edilizie ma non è stato possibile collegarle con l'unità immobiliare stimata.

Si rileva, tuttavia, che nella compravendita in relazione alla conformità urbanistica viene riportato quanto segue:

In relazione all'art. 40 della l. 47/1985 per le modifiche interne relative agli interni 2-8-13-25-30-32 e 39 sono state presentate al Comune di Monza le prescritte dichiarazioni in data, rispettivamente 18 marzo 1991, 17 giugno 1986, 4 ottobre 1990, 20 maggio 1991, 21 gennaio 1991, 1 marzo 2000, 18 giugno 1993, 20 marzo 1992 e 17 aprile 1992.

Tuttavia tali pratiche edilizie sono estranee all'unità immobiliare compravenduta che è identificata agli interni 4-61

Si rileva che tra le pratiche visionate si è riscontrata un'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 150 del 20/05/1991 intestata a *** DATO OSCURATO *** per la posa di cancello mediante demolizione parziale di muratura di recinzione. (la recinzione allo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto autorizzato)

Per quanto riguarda i posti auto scoperti è stata rilasciata **Concessione Edilizia n. 49 del 15/02/2001 (si rileva che i due posti auto oggetto di stima sono in realtà autorizzati come area di proprietà esclusiva ad uso giardino)**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2 Classe 2 - Edifici antichi di valore testimoniale D 561 edifici a cortina stradale (art. 15 - PdiR) - Parte fascia di rispetto dei tracciati ferroviari (D.P.R. 753/80 art. 49). Norme tecniche di attuazione ed indici:

AREE B2 RESIDENZIALI EDIFICATE DI COMPLETAMENTO

Modalità di 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.

Parametri edificatori

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

DS1: m 5

DS2: m 6

IPF: 20%

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

EDIFICI ANTICHI E DI VALORE TESTIMONIALE

Classe D: edifici a cortina stradale, con tipologie variabili dal modello in linea, al modello a schiera fino al modello a corte, caratterizzati dalla presenza di una facciata principale collocata fronte strada sulla quale si aprono generalmente gli accessi pedonali e carrabili.

Modalità d'intervento

Gli Edifici Antichi e di Valore Testimoniale o parti di essi potranno essere oggetto d'interventi sino al restauro e risanamento conservativo e, ove consentito dalle norme di area, sino alla ristrutturazione edilizia, con salvaguardia del disegno di partizione delle facciate visibili da spazi pubblici o di uso pubblico e degli elementi di pregio e/o connotativi della tipologia

edilizia: gli interventi di ristrutturazione edilizia che modifichino in tutto o in parte sagoma e/o sedime e/o facciate visibili da spazi pubblici o di uso pubblico dell'edificio originario, sono ammessi, su parere conforme della Commissione per il Paesaggio, con PdCC, salvo nei casi in cui è prevista la preventiva pianificazione attuativa.

Prescrizioni particolari

I progetti interessanti Edifici Antichi e di Valore Testimoniale dovranno essere accompagnati da una breve relazione con documentazione fotografica, che attesti lo stato di conservazione dell'edificio, la qualità architettonica del complesso edificato.

Gli interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali corti, aie, piazzali, giardini, parchi, orti, chioschi, patii, sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B. 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.

Non si espongono i costi in quanto nella valutazione sono state già considerate le forti criticità evidenziate.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Non è stato possibile ricostruire l'effettiva conformità della sagoma del fabbricato, comprese le altezze e le quote del piano terra, e della distribuzione interna e destinazione d'uso della porzione commerciale.

Non è stato possibile accertare la conformità del piano cantinato, in quanto assente negli elaborati grafici, ma presente in alcune sezioni.

Si rileva che le pratiche relative all'autorizzazione della costruzione originaria sono frammentate e comunque non conformi allo stato dei luoghi. Le planimetrie catastali di impianto del 1939 non sono complete.

L'immobile è stato autorizzato in parte con destinazione commerciale e in parte a residenza.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di stima si rileva che: una porzione nella planimetria catastale di impianto risulta autorizzata come commerciale, mentre il resto è destinato a residenza. Tra le pratiche visionate non è stata trovata la pratica edilizia di cambio d'uso della porzione residenziale, pertanto si attesta che lo stato legittimo sia in parte commerciale e in parte destinato a residenza.

Non è certa la possibilità di poter effettuare il cambio d'uso a commerciale e, il Comune potrebbe richiedere di reperire o monetizzare i parcheggi in proporzione alla superficie mutata.

Non è stato possibile accertare la conformità dell'unità immobiliare sia per la distribuzione interna, che per la sagoma e l'altezza.

Si ritiene di non applicare alcuna decurtazione, in quanto nella valutazione sono già state considerate le criticità esposte compresa l'immediata necessità dover intervenire con una ristrutturazione totale, comprensiva del consolidamento delle murature e dei solai.

Le eventuali sanzioni, sono già state considerate nella valutazione dell'immobile.

Posti auto:

Si rileva che i posti auto impropriamente accatastati a posti auto, sono stati autorizzati come area di proprietà esclusiva ad uso giardino.

Si evidenzia che uno è incorporato con il giardino di proprietà, mentre l'altro è stato impropriamente pavimentato con blocchetti e utilizzato a posto auto.

Per quanto riguarda l'area di pertinenza identificata nella Concessione Edilizia 48/2001 si rileva che non è stata correttamente rappresentata.

L'IMMOBILE E' PRIVO DI AGIBILITA'

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Non sembra correttamente identificata la porzione dell'area di pertinenza.

Non sono state verificate le regolari altezze.

Nella visura catastale la superficie catastale non è corretta, non è stata indicato il piano S1

La porzione di giardino è stata impropriamente accatastata come due posti auto C/6.

I costi per la regolarizzazione sono compresi nella valutazione finale dell'immobile.

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: gli impianti non sono funzionanti. Potrebbero essere richiesti nuovi allacci.

BENI IN MONZA VIA SANT'ALESSANDRO 46

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Unità Immobiliare a MONZA Via Sant'Alessandro 46, della superficie commerciale di **203,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione immobiliare posta al piano terra con annessa area cortilizia, due cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 67 sub. 705 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 110 mq, rendita 2.351,95 Euro, indirizzo catastale: via Sant'Alessandro 46, piano: T

Coerenze:

Piano terra: a.u. - mapp. 154 sub. 704 Est: cortile comune sub. 701 Sud: a.u. - corridoio comune Ovest: cortile comune mapp. 67 sub. 701

Cantina Nord: terrapieno - corridoio e scala comune Est: terrapieno Sud: a.u. Ovest: terrapieno graffato con fg. 117 part. 154 sub. 703 (PORZIONE DI GIARDINO)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1926/1930.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 asilo nido
 negozi al dettaglio
 scuola elementare
 verde attrezzato
 municipio



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km
 tangenziale distante 2 km
 ferrovia distante Km 3,7
 autobus distante 50 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare posta in un fabbricato popolare edificato tra il 1926 e il 1930 . L'area commerciale era destinata a "Circolino" del Quartiere.

L'immobile nel complesso è in pessimo stato di manutenzione, tenuto conto che non sono mai stati eseguiti interventi di ripristino della facciata ma solo alcune opere puntuali.

Risulta schedato ai beni culturali della Regione Lombardia SIRBeC scheda ARL - MI100-04822 (casa di ringhiera Via S. Alessandro 46)

L'unità immobiliare si presenta in totale stato di degrado e non conforme alle norme igienico sanitarie.

L'accesso principale avviene dall'area cortilizia di proprietà, tramite due vetrine, mentre gli accessi secondari, posti sul retro, avvengono dal cortile interno del complesso immobiliare.

Gli spazi interni sono suddivisi in più zone in quanto sono stati parzialmente demoliti i setti portanti per collegare i vani. (Non sono state rinvenute pratiche strutturali riguardo il consolidamento delle porzioni demolite).

L'unità immobiliare risulta così distribuita:

Dalla prima vetrina si accede a un'ampia area di circa 50 mq, dalla quale si accede alle cantine. Si prosegue verso una zona di dimensioni inferiori, di circa 31 mq, dalla quale si accede direttamente ai locali di servizio, costituiti da un disimpegno di circa 2,80 mq e da due latrine di circa 1,40 mq ciascuna, nonché ad un ulteriore locale di circa 25 mq. dotato della seconda vetrina.

Entrambi i locali sono collegati alla cucina di circa 15,00 mq, che ha accesso anche dal cortile interno, alla quale è annesso un ripostiglio di circa 2,30 mq. Il retro, di circa 16 mq, è dotato di un ulteriore accesso dalla corte interna.

Alle cantine si accede tramite un corridoio e una scala posti al piano terreno e al piano interrato, in comproprietà con altri subalterni. Le due cantine, una di circa 6,00 mq e l'altra, comprensiva di

disimpegno, di circa 35,00 mq, sono prive di aerazione e non sono state visionate a causa dello stato manutentivo. Si tratta comunque di locali interrati edificati nel 1926, in stato di totale degrado, sembra, suddivisi in tempi più recenti (visto i materiali) di cui non si hanno tracce di pratiche edilizie.

Dalla corte interna si accede inoltre a un WC di circa 1 mq.

L'unità immobiliare si presenta in totale stato di degrado; il controsoffitto in parte ceduto, non consente di verificare lo stato strutturale dei solai, presumibilmente in legno. La cucina è priva di canna fumaria. Il contatore del metano, di vecchia installazione è piombato, ed è collocato in un armadietto nel cortile interno; non è noto il posizionamento del contatore dell'energia elettrica.

Sul fronte dell'area cortilizia di proprietà è presente un pluviale danneggiato che si incassa nella muratura perimetrale all'altezza del solaio del piano primo. L'intonaco del muro esterno risulta completamente deteriorato e interessato dalla presenza di muschi. Considerato che la muratura portante in laterizio risulta costantemente imbevuta di acqua piovana, non è noto lo stato di degrado della struttura muraria. Non è altresì nota la conformazione e lo stato della rete fognaria, sia per le acque meteoriche sia per le acque nere.

L'immobile dovrà essere completamente ristrutturato e adeguato alle vigenti normative in materia igienico-sanitaria; non si escludono inoltre interventi strutturali più invasivi, finalizzati a eventuali consolidamenti.

L'area cortilizia piantumata, delimitata da un cordolo in mattoni e con fondo in terra, richiederà la potatura o la rimozione delle alberature. Il marciapiede in cemento è presente esclusivamente lungo il perimetro del fabbricato. All'interno della corte è visibile un elemento, presumibilmente un coperchio in cemento, di cui non è nota la funzione.

Il posto auto di cui al sub. 705 (autorizzato a giardino), risulta pavimentato (senza autorizzazione) con lastre in cemento tipo pavimentazione drenante per prato.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: persiane ad ante e scorrevoli realizzati in legno. Sono da sostituire

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆★

infissi interni: finestre ad ante realizzati in legno vetro singolo. le finestre e le porte esterne sono risalenti alla fine degli anni '30

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco. la muratura è originale

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆★

pavimentazione esterna: realizzata in marciapiede in cemento. cortile interno marciapiede in cemento cortile in ghiaia/terra battuta area cortilizia di proprietà: marciapiede in cemento, cortile in terra battuta

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆★

pavimentazione interna: realizzata in pavimento tipico degli anni '30 o marmettoni. Tutta la pavimentazione visibile è da sostituire

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆★

rivestimento interno: realizzato in intonaco o intonaco plastico

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆★

plafoni: il plafone si presenta con abbassamenti. I solai sembrano realizzati in legno, mentre il solaio tra il piano terra e il piano interrato è realizzato in voltini di mattoni.

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆★

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
superficie commerciale	177,00	x	100 %	=	177,00
cantine	40,00	x	25 %	=	10,00
area cortilizia	165,00	x	10 %	=	16,50
Totale:	382,00				203,50

ACCESSORI:

porzione di giardino di proprietà impropriamente accatastati a posti auto.

Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 154 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 57,12 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'ALESSANDRO 46, piano: T
Coerenze: Nord: a.u. Est: cortile comune sub. 701 Sud: a. u Ovest: mapp. 67
- foglio 117 particella 154 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 57,12 Euro, indirizzo catastale: via Sant'Alessandro, 46
Coerenze: Nord: a.u. Est: cortile comune sub. 701 Sud: a.u. Ovest: mapp. 67

descrizione	consistenza		indice		commerciale
giardino	14,00	x	10 %	=	1,40
giardino	14,00	x	10 %	=	1,40
Totale:	28,00				2,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/04/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 857/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 52,40, primo piano, due locali con servizio. Cantina., 1

Indirizzo: Quartiere San Rocco, Via Sant'Alessandro , 46 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.900,00 pari a 805,77 Euro/mq

Valore Ctu: 65.500,00 pari a: 1.259,62 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 49.200,00 pari a: 946,15 Euro/mq

Distanza: 45.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 08/10/2024
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 219/2021
Descrizione: Immobile residenziale sito in via sant alessandro 46 monza, piano terreno
Indirizzo: Via Sant'Alessandro , 46 Monza, MB
Superfici principali e secondarie: 77
Superfici accessorie: 2
Prezzo: 73.000,00 pari a 924,05 Euro/mq
Valore Ctu: 42.443,63 pari a: 537,26 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 455,70 Euro/mq
Distanza: 45.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 16/06/2022
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 52/2021
Descrizione: Appartamento di mq. 54, piano 1, soggiorno cucina, camera, bagno. Posto auto mq. 17, 1
Indirizzo: Via Sant'Alessandro, 46 Monza, MB
Superfici principali e secondarie: 54
Superfici accessorie: 2
Prezzo: 53.000,00 pari a 946,43 Euro/mq
Valore Ctu: 37.000,00 pari a: 660,71 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 37.000,00 pari a: 660,71 Euro/mq
Distanza: 45.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 07/10/2022
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: negozio al piano terra con annesso vano cantina
Indirizzo: Via Sant'Alessandro 46
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 50.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/07/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento al piano terra con annesso giardino di proprietà della consistenza di 3 vani catastali oltre a cantina di mq. 6

Indirizzo: Via Sant'Alessandro 46

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 82.000,00 pari a 1.322,58 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/05/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: negozio con retro disimpegno e servizio con annessi giardino di proprietà. cantina piano interrato

Indirizzo: Via Sant'Alessandro 46

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 19.000,00 pari a 431,82 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di stima si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- stato di conservazione, risultando l'immobile in condizioni di totale degrado;
- ubicazione, avendo utilizzato, ai fini del confronto, esclusivamente dati relativi a unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato;
- destinazione d'uso, mediante l'analisi di valori di compravendita riferiti sia ad unità residenziali sia a unità commerciali site nello stesso edificio;
- potenzialità dell'immobile, valutando l'area esterna di proprietà quale elemento suscettibile di incidere positivamente sul valore complessivo.

Considerato che le quotazioni immobiliari assunte a riferimento riguardano esclusivamente compravendite di appartamenti e negozi posti all'interno del medesimo fabbricato, pertanto con medesime criticità relative alle regolarità edilizie/urbanistiche dell'intero fabbricato e stato conservativo generale, nonché lo stato manutentivo dell'unità immobiliare oggetto di stima, e le criticità edilizie/urbanistiche della medesima si è ritenuto congruo e coerente il valore stimato rispetto alle condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	203,50	x	565,00	=	114.977,50
Valore superficie accessori:	2,80	x	565,00	=	1.582,00
					116.559,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 116.559,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 116.559,50

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 dalle compravendite, dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, 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.

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

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	negozio	203,50	2,80	116.559,50	116.559,50
				116.559,50 €	116.559,50 €

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, in quanto non è stato possibile accedere a tutti i locali e l'area cortilizia non risulta ben delineata);

- 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 (Febbraio 2026);

- considerando le criticità esposte al punto 8.1 di cui non sono stati calcolati gli oneri e costi di regolarizzazione in quanto dovranno essere oggetto di discussione con l'Ufficio Tecnico del Comune e comunque già considerati nel valore finale dell'immobile;

- considerando il pessimo stato manutentivo delle parti comuni e delle forti

criticità segnalate nelle parti private;

- tenendo conto dell'eventuali difformità del fabbricato, considerato che i comparabili riguardano unità immobiliari nello stesso contesto.

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;

- sullo stato degli impianti completamente da sostituire;

- sulla non conformità strutturale (immobile edificato nel 1925) e mancanza di opere relative all'isolamento termico, acustico;

- non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato. (non è stato possibile recuperare tutte le pratiche relative alla varie porzioni edificate in più fasi e dei successivi interventi di manutenzione straordinaria);

- la superficie dell'area pertinenziale è indicativa in quanto non è ben delineata ne sulla planimetria catastale, ne sul posto.

Non è stato possibile procedere alla completa ispezione della proprietà. In particolare, le cantine risultano in stato di abbandono da anni e i locali adibiti a negozio versano in condizioni di estremo degrado. La diffusa presenza di sporcizia e l'ingente accumulo di materiali eterogenei, distribuiti in modo disordinato, ha impedito il raggiungimento di tutti gli ambienti.

La mancata presenza di Agibilità e la mancata continuità delle pratiche edilizie, potrebbe essere motivo ostativo per l'alienazione dell'immobile sul libero mercato

L'interessato prima della partecipazione all'asta deve prendere visione di tutti i locali.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.559,50**

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: **€. 59,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.500,00**

data 15/04/2026

il tecnico incaricato
Rosanna Rovetta