



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

156/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliarì

CUSTODE:

Avv. Rosa Alba Nunziata

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giorgio Radaelli

CF: RDLGRG73L02F133B

con studio in USMATE VELATE (MB) via Venezia 8

telefono: 039672027

fax: 0398942596

email: ing.radaelli@gmail.com

PEC: giorgio.radaelli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 156/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONZA VIA MERCADANTE 49A, della superficie commerciale di **62,45** mq per la quota di:

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

L'appartamento risulta così composto: piano secondo: monolocale, disimpegno, bagno; piano terzo: sottotetto non abitabile e sottotetto non agibile; annesso locale cantina al piano interrato e autorimessa al piano interrato.

L'altezza interna del piano secondo è variabile da mt 2,40 a 2,70 circa, con presenza di vuoto sul monolocale fino alla copertura; l'altezza al piano sottotetto è variabile da circa mt 0,90 a circa mt 2,50; per la cantina l'altezza è di mt 2,40 circa e per l'autorimessa è di mt 3,00 circa.

Il bene è posto al piano secondo, sottotetto e interrato di un fabbricato di tre piani fuori terra ed è esposto su due lati (ovest, sud).

Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 352 sub. 719 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: VIA SEVERINO MERCADANTE n.49/A, piano: S1-2-3
Coerenze: da ultimo rogito notarile: -appartamento: giardino annesso all'appartamento al sub.53, appartamento al sub.61, ente comune, appartamento al sub.59, giardini annessi agli appartamenti ai subb. 51 e 52. -vani sottotetto con interposto vano comune: sottotetto al sub.61, proprietà di terzi, parte comune, sottotetto al sub. 59, proprietà di terzi. -cantina: corridoio comune su due lati, cantina proprietà di terzi, cantina proprietà di terzi.
Il sub 719 deriva dalla soppressione del sub 60 [ampliamento del 08/04/2011 Pratica n.MI0364795 in atti dal 08/04/2011 AMPLIAMENTO (n.94406.1/2011)]
- foglio 121 particella 352 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 117,13 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE SAVERIO MERCADANTE n. 49/A , piano: S1
Coerenze: Box: box al sub.77, corridoio comune, box al sub.79, corsello comune.
Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.188,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.188,05
Data di conclusione della relazione:	29/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli, usi civici, usucapione, ecc. non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati espressamente nel certificato notarile e/o nell'ultimo atto di provenienza.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per Legge e art. 1117 C.C.e, se presente, Regolamento di Condominio.

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:

Servitù non aedificandi, stipulata il 04/11/1996 a firma di Notaio Carlo Conti ai nn. 46/25 di repertorio, registrata il 19/11/1986 a Monza ai nn. 3010-25, a favore di *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/06/2010 a firma di Notaio Milone Massimo ai nn. 37647/4525 di repertorio, iscritta il 22/06/2010 a Milano2 ai nn. 78028/18551, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 440.000,00 euro.

Importo capitale: 220.000,00 euro.

Riferito ai beni Foglio 121 mappali 352/60 e 352/78

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/03/2025 a firma di U.G. di Monza ai nn. 791 di repertorio, trascritta il 11/04/2025 a Milano2 ai nn. 50575/34914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Riferito ai beni Foglio 121 mappali 352/60 e 352/78

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: €. 1.254,00

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: 14,13 proprietà

Ulteriori avvertenze:

I dati sopra riportati sono stati comunicati dall'Amministratore. Le spese ordinarie e l'importo delle spese insolute sono indicative e possono subire modifiche nel tempo. Nelle "spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" non sono comprese le spese personali e quelle relative ai consumi autonomi o contabilizzati singolarmente.

L'amministratore comunica: " Alla data odierna non risultano pendenze con la proprietà ". L'Aggiudicatario sarà comunque tenuto a rimborsare quota delle spese condominiali insolute nei termini di Legge ed è tenuto ad informarsi presso l'amministrazione di Condominio in merito all'importo delle spese da rimborsare, all'uso delle parti comuni e al rispetto del Regolamento Condominiale che si richiama interamente (ad esempio art.3, riportante tra l'altro il divieto di sopraelevazione o modifica del tetto ad utilità particolari, ecc.). Sono presenti condòmini morosi, per cui in futuro potrebbero essere presenti ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario derivanti dalle suddette morosità (contenziosi, suddivisione spese, ecc.). Dal verbale di assemblea del 2024 risultano in corso spese varie tra cui: rifacimento tegole/tetto per falde ammalorate, installazione linea vita anticaduta, infiltrazioni terrazzi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 complessiva, in forza di atto di compravendita (dal 18/06/2010), con atto stipulato il 18/06/2010 a firma di Notaio Milone Massimo ai nn. 37646/4524 di repertorio, trascritto il 22/06/2010 a Milano2 ai nn. 78027/45816.

Riferito ai beni Foglio 121 mappali 352/60 e 352/78. Si richiamano interamente tutti i patti, clausole, condizioni, diritti, servitù, vincoli, ecc. come riportati negli atti notarili, tra cui: -servitù di passo verso via Mercadante; - patti relativi alle aree ai mappali 201 e 228 del Foglio 121 che dovranno essere ceduti su richiesta in quanto fascia di rispetto autostradale, eccetera.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione a socio di

cooperativa edilizia (dal 13/09/2002 fino al 22/06/2010), con atto stipulato il 13/09/2002 a firma di Notaio Paleari Alberto ai nn. 45593 di repertorio, trascritto il 28/09/2002 a Milano2 ai nn. 117870/68370.

Riferito ai beni Foglio 121 mappali 352/60 e 352/78. Allegato all'atto è presente la planimetria catastale del sub 60 (poi variato in sub 719) con indicazione delle aree di proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **147/1998** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edifici residenziali, rilasciata il 12/06/1998, agibilità del 29/01/2004.

SI SEGNALANO LE SEGUENTI VARIANTI: ** N.217/1999 ** N.84/2001 ** N.410/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 8 del 06/02/2017 e successive varianti, l'immobile ricade in zona B2 classe II. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.17 Norme tecniche di Attuazione Piano delle Regole.

Si segnala vicinanza autostrada, ferrovia, linee elettriche e vincoli relativi.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa comunale e sovracomunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che le difformità segnalate, nei casi previsti dalla Normativa vigente, per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza/istruttoria. Si richiamano le normative vigenti e la giurisprudenza in materia, tra cui DPR 380/2001 art. 34 bis e L.105/2024.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero e/o l'eventuale erogazione di mutuo bancario.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, distanze, impianti, scale, muri esterni/condominiali, opere non a norma, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo

alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti o indicati come "Decurtazioni ed adeguamenti del valore" sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

ATTENZIONE: Le unità immobiliari oggetto della presente relazione presentano difformità urbanistiche-edilizie che rendono impossibile ad oggi la loro libera commercializzazione inficiando in termini di validità ogni eventuale futuro atto di trasferimento dei beni e/o probabilmente l'erogazione di mutuo bancario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria dell'immobile rinvenuta nella pratica edilizia sussistono delle incongruenze rispetto allo stato di fatto, tra cui: - perimetro del piano sottotetto; -risultano utilizzate zone di sottotetto che da pratica edilizia sono indicate come "NON AGIBILE", compresa una parte sovrastante la scala condominiale; -presente un "vuoto sul soggiorno" con presenza di lucernario non previsto nella pratica edilizia (lucernari non indicati nei prospetti); -calpestio e altezza del sottotetto difforme; -tavolati nel piano sottotetto; -utilizzo del piano sottotetto ad uso abitativo non conforme; -finestra sopra il vano scala segnalata in prospetto ma non segnalata in pianta (posizionata nel locale sottotetto non agibile ad est per il quale non è stata riscontrata nella pratica edilizia né indicazione dell'altezza né sezione) -misure box leggermente difformi in pianta e difformi in altezza. Si segnala quanto segue in riferimento al Regolamento Locale di Igiene, DM sanità 1975, L.13/89, Regolamento edilizio, ecc.: -la superficie dei locali di cui all'art. 3.4.4 R.L.I., rilevati, risulta inferiore a mq 25; -la superficie del soggiorno con H>cm 270 risulta inferiore a mq 14 (nota: le superfici indicate nella pratica edilizia escludono la superficie della scala interna); -scala con misure e parapetti non idonei. L'immobile era stato progettato per essere destinato ad una sola persona. In merito alla pratica dei cementi armati, si segnala che nella stessa sono indicati il "vuoto" sul soggiorno e i lucernari (contrariamente a quanto indicato nella pratica architettonica) e si segnala tra l'altro che sono presenti difformità nelle quote in sezione.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- La stima dei costi, spese tecniche, oneri, sanzioni, opere edili e di ripristino e adeguamento, ecc. sono da ritenersi valutate nel valore dell'immobile, decurtato come indicato nel capitolo relativo alla stima.

NOTA BENE: la dicitura "non regolarizzabile" è da intendersi "non regolarizzabile con pratiche di sanatoria" per parte delle difformità riscontrate. A fronte delle suddette numerose difformità riscontrate, solo a seguito di formale istruttoria con le autorità competenti potranno essere valutate la parte di opere da ripristinare e la parte di opere difformi che potranno eventualmente essere sanate con sanzioni. Il sottotetto non è comunque abitabile e pertanto si ritiene che debbano essere eliminati gli impianti. Si segnala che per l'istruttoria è presumibile che debba essere necessario coinvolgere il condominio e proprietà di terzi – previa valutazione con i tecnici comunali possibile solo in sede di istruttoria della pratica – con necessità di apposita delibera assembleare e con costi aggiuntivi non

computati in quelli indicati da ritenersi ricompresi nel valore di stima ed eventualmente completamente a carico dell'aggiudicatario. Si precisa che in caso di eventuali future varianti o regolarizzazioni dello stato di fatto si ritiene necessario il rispetto di tutte le normative e i regolamenti vigenti al momento dell'istruttoria, con eventuali costi e oneri a completo carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima (per esempio: costi per opere edili per ripristino misure, modifica scala, eccetera). A fronte di quanto rilevato, si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi come indicati nella pratica edilizia e ripristino delle misure minime di RLI; il ripristino deve comprendere tra l'altro le opere edili per chiusura, mediante strutture verticali e orizzontali, dei vani attualmente utilizzati e che risultano "non agibili" nella pratica edilizia, se non parzialmente sanabili come superficie accessoria, che rimarrebbe comunque non abitabile. La situazione non si ritiene regolarizzabile con "normale" pratica edilizia in sanatoria. In merito alla situazione, al fine di eseguire gli interventi si ritiene necessario nominare -tra gli altri tecnici- anche un tecnico strutturista (cap.8.3 NTC 2018). In merito alle altezze del sottotetto e del box, in alternativa al ripristino con opere edili delle misure della pratica edilizia potrebbe essere valutata una pratica di sanatoria o di fiscalizzazione, ad esempio ai sensi dell'art.34 del DPR 380 (le condizioni di applicabilità possono essere verificate solamente con l'istruttoria di una pratica edilizia completa); non è pertanto possibile determinare preventivamente l'entità dell'eventuale sanzione; la situazione presumibilmente interesserà anche altre proprietà che non possono essere analizzate nella presente perizia. **NOTA:** solamente in sede di istruttoria potrà essere eventualmente valutata l'applicazione, per alcune difformità parziali, delle tolleranze previste dalla L.105/2024. Per le motivazioni sopra esposte e per la complessità della situazione, i costi, le spese tecniche, oneri, sanzioni, opere edili e di ripristino e adeguamento, perdite di valore, ecc. non sono stimabili con precisione in sede di perizia nel presente capitolo e sono pertanto da ritenersi valutate nel valore dell'immobile, che è stato decurtato nel capitolo relativo alla stima, e comunque e in ogni caso **RIMARRANNO TUTTI A COMPLETO CARICO E RISCHIO DELL'AGGIUDICATARIO.**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria CATASTALE dell'appartamento risulta difforme per alcuni tavolati in pianta, mentre difformi sono le altezze; l'altezza è difforme anche per i box. Nell'ultimo elaborato planimetrico la zona sopra la scala condominiale è indicata come sub 1 mentre nei precedenti elaborati planimetrici è indicata come sub 60 o sub 719.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetrie catastali a seguito delle opere edili necessarie al ripristino dell'immobile. Rifacimento elaborato planimetrico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento planimetrie catastali - DOCFA: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale **NON** corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN MONZA VIA MERCADANTE 49A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA VIA MERCADANTE 49A, della superficie commerciale di **62,45** mq per la quota di:

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

L'appartamento risulta così composto: piano secondo: monolocale, disimpegno, bagno; piano terzo: sottotetto non abitabile e sottotetto non agibile; annesso locale cantina al piano interrato e autorimessa al piano interrato.

L'altezza interna del piano secondo è variabile da mt 2,40 a 2,70 circa, con presenza di vuoto sul monolocale fino alla copertura; l'altezza al piano sottotetto è variabile da circa mt 0,90 a circa mt 2,50; per la cantina l'altezza è di mt 2,40 circa e per l'autorimessa è di mt 3,00 circa.

Il bene è posto al piano secondo, sottotetto e interrato di un fabbricato di tre piani fuori terra ed è esposto su due lati (ovest, sud).

Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 352 sub. 719 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: VIA SEVERINO MERCADANTE n.49/A, piano: S1-2-3

Coerenze: da ultimo rogito notarile: -appartamento: giardino annesso all'appartamento al sub.53, appartamento al sub.61, ente comune, appartamento al sub.59, giardini annessi agli appartamenti ai subb. 51 e 52. -vani sottotetto con interposto vano comune: sottotetto al sub.61, proprietà di terzi, parte comune, sottotetto al sub. 59, proprietà di terzi. -cantina: corridoio comune su due lati, cantina proprietà di terzi, cantina proprietà di terzi.

Il sub 719 deriva dalla soppressione del sub 60 [ampliamento del 08/04/2011 Pratica n.MI0364795 in atti dal 08/04/2011 AMPLIAMENTO (n.94406.1/2011)]

- foglio 121 particella 352 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 117,13 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE SAVERIO MERCADANTE n. 49/A , piano: S1

Coerenze: Box: box al sub.77, corridoio comune, box al sub.79, corsello comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. 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 

scuola elementare

al di sotto della media 

scuola media inferiore

al di sotto della media 

negozi al dettaglio

scarso 

centro sportivo

nella media 

centro commerciale

buono 

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TABELLA SUPERFICI NETTE LOCALI

- monocale con cottura: mq 18,0 circa esclusa scala (3,00 mq circa)
- disimpegno: mq 1 circa
- bagno: mq 4,5 circa
- piano sottotetto non abitabile (comprese zone con H<150 cm): mq 40 circa
- piano sottotetto attualmente utilizzato ma indicato non agibile nelle pratiche edilizie: mq 30 circa
- balcone: mq 8,5 circa
- cantina: mq 2,5 circa
- autorimessa: mq 18 circa

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> condominiale realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> all'appartamento realizzato in pannellatura di legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in legno con doppi vetri. Necessaria manutenzione	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in Pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio intonacato e mattoni a vista. Si segnalano ammaloramenti.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica al piano secondo e parquet al piano sottotetto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in servizi realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in restanti locali realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco o perlinatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Da verificare, eventualmente adeguare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------------------	---------------------

e certificare. Eventuali costi di adeguamento sono da intendersi ricompresi nel valore di stima e a completo carico dell'aggiudicatario.

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: Da verificare, eventualmente adeguare e certificare. Eventuali costi di adeguamento sono da intendersi ricompresi nel valore di stima e a completo carico dell'aggiudicatario.

idrico: sottotraccia conformità: Da verificare, eventualmente adeguare e certificare. Eventuali costi di adeguamento sono da intendersi ricompresi nel valore di stima e a completo carico dell'aggiudicatario.

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi conformità: Da verificare, eventualmente adeguare e certificare. Eventuali costi di adeguamento sono da intendersi ricompresi nel valore di stima e a completo carico dell'aggiudicatario.

ascensore: presente

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a.

solai: predalles o laterocemento

travi: costruite in c.a.

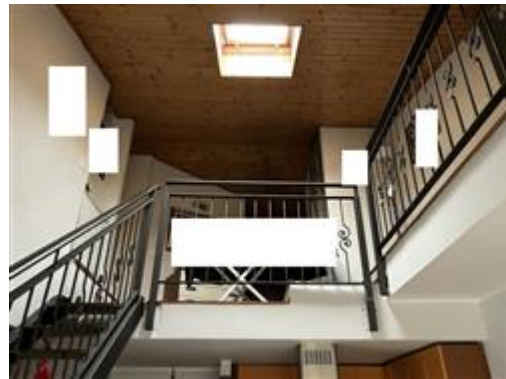
al di sotto della media



nella media



al di sotto della media



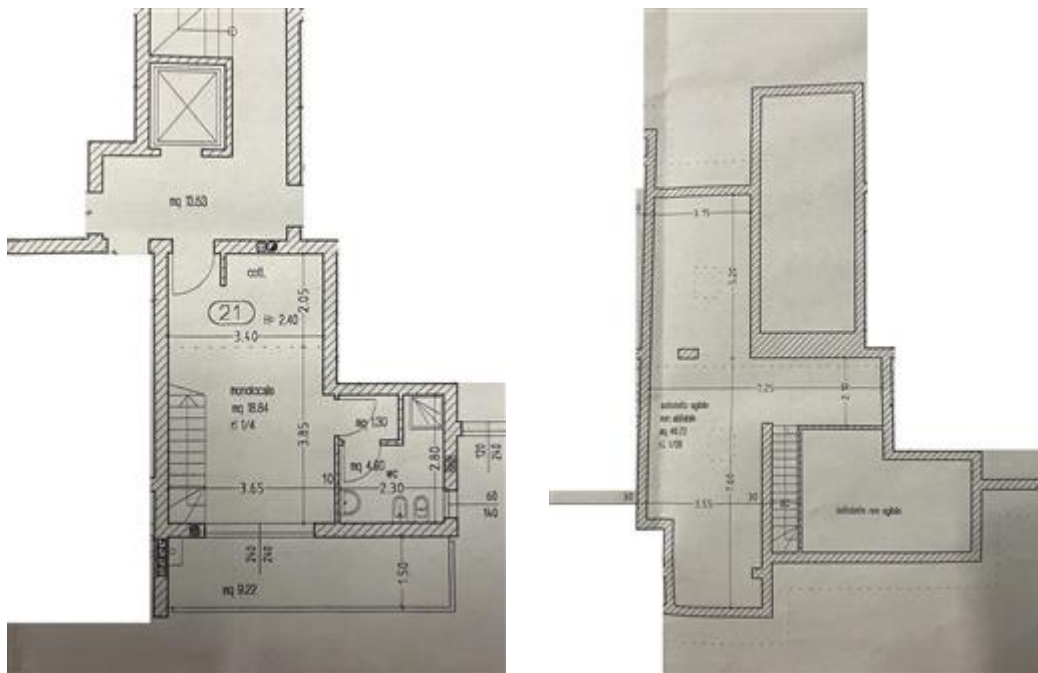


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Monocale a Piano secondo (compresa scala)	32,00	x	100 %	=	32,00
Balcone	9,00	x	30 %	=	2,70
Sottotetto non abitabile (parte con altezza H>150 cm)	35,00	x	50 %	=	17,50
Cantina	3,00	x	25 %	=	0,75
Box	19,00	x	50 %	=	9,50
Totale:	98,00				62,45



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: 16/11/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 447/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 53,78, piano 3°, ingresso, disimpegno, camera da letto con balcone, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico oltre cantina.

Indirizzo: Via Mercadante, 38 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 444,44 Euro/mq

Valore Ctu: 75.299,00 pari a: 1.394,43 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.781,25 pari a: 588,54 Euro/mq

Distanza: 85.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/05/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 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.

Indirizzo: Via Severino Mercadante, 38 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.500,00 pari a 590,28 Euro/mq

Valore Ctu: 102.485,32 pari a: 1.423,41 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.500,00 pari a: 784,72 Euro/mq

Distanza: 90.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/11/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 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.

Indirizzo: Via Mercadante n. 38 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 722,22 Euro/mq

Valore Ctu: 59.488,00 pari a: 1.101,63 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.400,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Distanza: 92.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Dimensioni Zago promozioni immobiliari

Descrizione: Bilocale via Giuseppe Saverio Mercadante. 5° piano sottotetto con ascensore fino al piano 4°. Box doppio in lunghezza 18.000 Euro.

Indirizzo: via Mercadante

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 112.000,00 pari a 1.836,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 108.640,00 pari a 1.780,98 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Grimaldi immobiliare

Descrizione: appartamento al 4° piano, ristrutturato.

Indirizzo: Sant'Alessandro-Casignolo

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 205.000,00 pari a 2.411,76 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 198.850,00 pari a 2.339,41 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Registro generale 143320 Registro Particolare 98164 Data di presentazione 13/10/2025

Descrizione: Appartamento piano terra, cantina interrato e box

Indirizzo: stesso immobile

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie: 11

Prezzo: 270.000,00 pari a 2.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Registro generale 35671 Registro Particolare 24658 Data di presentazione 18/03/2025

Descrizione: Appartamento piano primo, cantina interrato

Indirizzo: stesso immobile

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 2.288,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda.

Il metodo MCA è stato applicato in relazione a immobili presenti nello stesso edificio o in zone paragonabili, facendo riferimento in primo luogo agli atti notarili di compravendita recenti e agli immobili più simili.

I beni sono stati raffrontati in base alle seguenti caratteristiche:

PIANO: viene riconosciuto una variazione del 2% per livello migliorativo o peggiorativo rispetto a quello del bene in esame;

STATO CONSERVATIVO: viene riconosciuto un incremento del 5% per ogni classe a salire, relativamente allo stato conservativo;

Si segnala che i valori sopra riportati non sono stati definiti a priori, ma sono il frutto della risoluzione di un sistema di equazioni ovvero sono esclusivamente l'espressione del mercato immobiliare. Un utilizzo differente degli indici mercantili delle superfici equamente utilizzati per il subject e per i comparativi comporterebbe una variazione molto limitata del valore dell'immobile grazie alle garanzie offerte dal procedimento MCA.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 7
Prezzo	-	198.850,00	270.000,00	135.000,00
Consistenza	62,45	85,00	117,00	59,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.411,76	2.307,69	2.288,14
STATO MANUTENTIVO	6,00	6,00	6,00	6,00
LIVELLO DI PIANO	6,00	7,00	6,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 7
Data [mesi]	0,21	414,27	562,50	281,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.288,14	2.288,14	2.288,14
STATO MANUTENTIVO	5 %	9.942,50	13.500,00	6.750,00
LIVELLO DI PIANO	2 %	3.977,00	5.400,00	2.700,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 7
Prezzo		198.850,00	270.000,00	135.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-51.597,46	-124.817,80	7.894,07
STATO MANUTENTIVO		0,00	0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO		-3.977,00	0,00	5.400,00
Prezzo corretto		143.275,54	145.182,20	148.294,07

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **145.583,94**

Divergenza: 3,38% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,45 x 2.331,21 = **145.584,06**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 145.584,06**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 145.584,06**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Monza, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare – OMI (Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate), ed inoltre: siti internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	62,45	0,00	145.584,06	145.584,06
				145.584,06 €	145.584,06 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario (-25%) per le problematiche di Conformità con costi/oneri non determinabili (si richiama il capitolo "Giudizi di conformità")	-25% -36.396,02
	36.396,02 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.188,05****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 forfettario 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: **€. 108.188,05**

data 29/01/2026

il tecnico incaricato
Ing. Giorgio Radaelli