



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

358/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Dott. Cesare Mario Lissoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Ferrara

CF:FRRRFL74H51F205P

con studio in MONZA (MB) Corso Milano 38

telefono: 0399466675

fax: 0399462266

email: rferrara@fbaa.it

PEC: raffaella.ferrara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 358/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MUGGIO' Via Alcide DE GASPERI 25, della superficie commerciale di circa **60** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento al piano sesto composto da ingresso su soggiorno, camera, cucinotto, bagno ed un balcone. Completa la proprietà una cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6-S1, interno U/15, ha un'altezza catastale interna di 3,00 m al P6 e- 2,20 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 220 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, Dati di superficie: Totale: 59 m2 Totale escluse aree scoperte b): 58 m2, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA Alcide DE GASPERI n. 27, piano: 6-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/09/1964, prot. n. 17230
Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo: dell'appartamento: vano ascensore e appartamento di terzi; affaccio su cortile condominiale per due lati; altro appartamento di terzi e pianerottolo comune; della cantina: proprietà di terzi su due lati, corridoio comune di accesso e proprietà di terzi; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.271,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo La stima viene effettuata **a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate,** con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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** attiva, stipulata il 09/09/2011 a firma del Notaio ZANARDI Stefano ai nn. 63952/8714 di repertorio, iscritta il 22/09/2011 a Milano 2 ai nn. 109106/23247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 190.500,00 euro.

Importo capitale: 127.000,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, notificato il 07/07/2025 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 6391 di repertorio, trascritta il 30/07/2025 a Milano 2 ai nn. 78196/113547, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

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:	€. 1.980,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.142,71
Millesimi condominiali:	17,30

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente"*.

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato il 09/09/2011 a firma del Notaio ZANARDI Stefano ai nn. 63951/8713 di repertorio, trascritto il 22/09/2011 a Milano 2 ai nn. 109104/66729.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita atto stipulato il 29/01/1998 a firma del dott. TOMMASI Enrico Notaio in Nova Milanese ai nn. 3050/1367 di repertorio, trascritto il 16/02/1998 a Milano 2 ai nn. 10568/7836.

*** DATO OSCURATO ***

della piena proprietà, in forza di denuncia di successione apertasi il 13/12/2003 depositata all'Ufficio del Registro ai nn. 56/34 di repertorio il 23/07/2004, trascritta il 04/09/2008 a Milano 2 ai nn. 122571/74098, in morte di *** DATO OSCURATO ***.

Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva accettazione tacita di eredità del giorno 09/09/2011 rep 63951/8713 e trascritta a Milano 2 in data 22/09/2011 ai nn. 109105/66730, come meglio specificato nella relazione notarile allegata e a cui si rimanda.

Nell'atto di provenienza a cui si rimanda si precisa che *"Il Sig. *** DATO OSCURATO *** ha accettato con beneficio di inventario l'eredità relitta del padre *** DATO OSCURATO *** con atto a rogito del dott. Paolo MENCHINI Notaio in Milano in data 31/03/2004 rep. 59652 e trascritto a Milano 2 in data 21/05/2004 ai nn. 71615/35944 in quanto al momento dell'apertura della successione era minorenni"*.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio attività N. 158/2004, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, adeguamento canne di smaltimento fumi da installare in facciata, presentata il 03/07/2004

Nulla osta per esecuzione di lavori edili N. 29/63, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di casa di civile abitazione, rilasciata il 28/02/1963, agibilità del 04/01/1965

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. numero 66 del 16/12/2014., L'immobile ricade in zona B3 - Aree residenziali dei quartieri recenti, normate dall'art. 17 delle vigenti NTA del Piano delle Regole.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$U_f = 0,55 \text{ mq/mq}$

$R_c = 40\%$

$H = \text{m } 17$

$D_c = H/2 - \text{minimo m } 5$

$D_f = H - \text{minimo m } 10$

$D_s = \text{m } 5$

I parametri D_c , D_f e D_s sono derogabili esclusivamente ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni

tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità 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 paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

I disegni vidimati dal Comune, allegati alla pratica edilizia in atti non corrispondono con lo stato dei luoghi. Le difformità sono relative sia all'appartamento che alle cantine . Per quanto attiene l'appartamento le modifiche riguardano sia la conformazione che la distribuzione interna: a titolo esemplificativo e non esaustivo si rimanda a: creazione di locale cucino te relativa apertura esterna, demolizione parete divisoria tra ingresso e disimpegno, parziale demolizione parete divisoria tra ingresso e sala, frazionamento con altra unità; le difformità riscontrate per le cantine sono relative alla distribuzione delle parti comuni e alla conformazione dei locali. All'interno della pratica si è riscontrata una tavola relativa al piano abitazione in variante, sprovvista di timbratura comunale; sentiti i tecnici comunali, detto elaborato grafico non risulta autorizzato. Per emendare tali difformità dovrà essere depositata una pratica edilizia in sanatoria ; per l'appartamento oltre alla sanatoria dovranno essere effettuate opere per la creazione del disimpegno e la verifica della rispondenza ai requisiti di legge. Tali difformità verranno valorizzate tramite una decurtazione percentuale applicata al valore di mercato del bene. L'aggiudicatario, nel partecipare all'asta, si assume ogni onere e rischio derivante qualora i valori qui esposti risultassero maggiori. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01 e s.m.i.).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale non coincide con lo stato dei luoghi. a titolo esemplificativo e non esaustivo si rimanda alle difformità dell'appartamento: diversa distribuzione degli spazi interni. Una volta ultimate le pratiche di sanatorie la planimetria potrebbe risultare conforme. Tale difformità è ricompresa nell'abbattimento precedentemente citato. L'aggiudicatario, nel partecipare all'asta, si assume i rischi derivanti qualora tale importo non fosse soddisfacente ad emendare le difformità.

Il civico riportato in visura è errato, il civico corretto è il 25. La diffomità potrà essere corretta con un aggiornamento di tipo contact center.

(normativa di riferimento: Circolare n.2/2010 in attuazione decreto legge 78/2010 e successive modificazioni.)

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

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 diffomità: Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008 e s.m.i.)

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

BENI IN MUGGIO' VIA ALCIDE DE GASPERI 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MUGGIO' Via Alcide DE GASPERI 25, della superficie commerciale di circa **60** mq per la quota di:

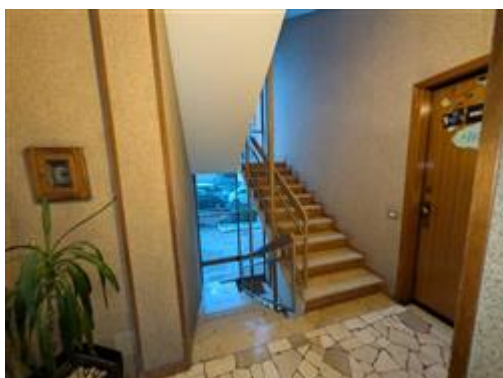
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento al piano sesto composto da ingresso su soggiorno, camera, cucinotto, bagno ed un balcone. Completa la proprietà una cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6-S1, interno U/15, ha un'altezza catastale interna di 3,00 m al P6 e- 2,20 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 220 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, Dati di superficie: Totale: 59 m2 Totale escluse aree scoperte b): 58 m2, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA Alcide DE GASPERI n. 27, piano: 6-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/09/1964, prot. n. 17230
Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo: dell'appartamento: vano ascensore e appartamento di terzi; affaccio su cortile condominiale per due lati; altro appartamento di terzi e pianerottolo comune; della cantina: proprietà di terzi su due lati, corridoio comune di accesso e proprietà di terzi; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2004.

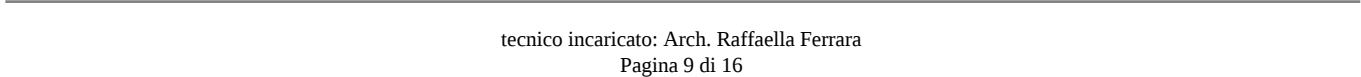


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 4 km - Como centro 16 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI



aeroporto distante Aeroporto Linate 20 km -	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Malpensa 48 km		
autobus distante Autobus locali 300 metri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Autostrada A/4 - Svincolo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Monza S. Alessandro 6 km		
tangenziale distante Tangenziale Ovest svincolo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Monza S.Alessandro 4 km		
ferrovia distante Stazione di Lissone 4 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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)" l'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".

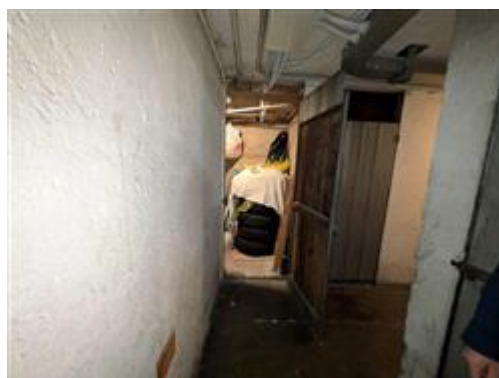
Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Degli Impianti:

<i>termico</i> : condominiale i diffusori sono in radiatori in ghisa dotati di termo-valvola e contabilizzatori conformità: non rilevabile. l'acqua calda è prodotta da boiler interno privato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta singola e doppia realizzati in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in graniglia	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
Appartamento P6	58,00	x	100 %	=	58,00
Balcone P6	4,00	x	30 %	=	1,20
Cantina PS1	3,00	x	25 %	=	0,75
Totale:	65,00				59,95



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/125115255/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1 con cantina

Indirizzo: via De Gasperi 27

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 1

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 2.037,04 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/124500913/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P2

Indirizzo: via Europa, 17

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.616,16 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 144.000,00 pari a 1.454,55 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/122896926/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P5 con cantina

Indirizzo: viale della Repubblica 70

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 1

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.923,08 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 157.500,00 pari a 1.730,77 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/01/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/123404153/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P6

Indirizzo: via Felice Cavallotti, 5

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

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

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 152.100,00 pari a 1.690,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	148.500,00	144.000,00	157.500,00	152.100,00
Consistenza	59,95	81,00	99,00	91,00	90,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.037,04	1.616,16	1.923,08	1.877,78
Piano di ubicazione, affaccio e stato di manutenzione	5,00	7,00	5,00	6,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.454,55	1.454,55	1.454,55	1.454,55

Piano di ubicazione, affaccio e stato di manutenzione	5 %	7.425,00	7.200,00	7.875,00	7.605,00
--	-----	----------	----------	----------	----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		148.500,00	144.000,00	157.500,00	152.100,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-30.618,18	-56.800,00	-45.163,64	-43.709,09
Piano di ubicazione, affaccio e stato di manutenzione		-14.850,00	0,00	-7.875,00	-15.210,00
Prezzo corretto		103.031,82	87.200,00	104.461,36	93.180,91

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **96.968,52**

Divergenza: 16,52% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *I conflitti Russo-Ucraino ed in Medio-Oriente, uniti all'incertezza delle relazioni commerciali internazionali, continuano a rendere i mercati globali particolarmente volatili, di conseguenza le strategie degli investitori risultano difficili da prevedere, soprattutto se si considera un orizzonte temporale di medio-lungo termine.*

- In data 17 aprile 2025 il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (BCE) ha deliberato una ulteriore riduzione dei tassi di interesse a livello europeo. Il tasso di riferimento sui rifinanziamenti principali passa al 2,40%. Resta confermato il tasso di inflazione target dell'Europa al 2%.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,95 x 1.617,49 = **96.968,53**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **96.968,53**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **96.968,53**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price”.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Muggiò, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	59,95	0,00	96.968,53	96.968,53
				96.968,53 €	96.968,53 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
assenza di garanzie per vizi e conformità, remissione in pristino/opere di normalizzazione.	-10%	-9.696,85
		9.696,85 €

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: **€. 87.271,68**

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: **€. 271,68**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.000,00**

data 28/01/2026

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Ferrara