



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

467/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA IFIS NPL SERVICING S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

dott.ssa Caterina Rizzotto



CUSTODE:

dott. Matteo Luigi Martini



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Stefano Malusardi

CF:MLSSFN69D24F704C

con studio in TRIUGGIO (MB) via Monte Barro, 8

telefono: 0392189457

email: stefano.studiomaor@gmail.com

PEC: stefano.malusardi@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Stefano Malusardi

Pagina 1 di 26





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 467/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONZA via Monte Spluga 15, della superficie commerciale di **118,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto si stima si trova al piano terra di un complesso residenziale composto da tre palazzine di sei piani oltre un piano interrato contenente autorimesse e cantine.

Il complesso è stato edificato nel 2003 e si trova in buono stato di manutenzione.

Gli edifici si trovano in una zona tranquilla posta il margine del centro città, a carattere prevalentemente residenziale.

Nel raggio di 10/15 minuti a piedi si raggiungono i principali servizi ed esercizi commerciali.

Nelle immediate vicinanze di possono trovare diversi istituti scolastici (infanzia, primari e superiori).

L'appartamento è ubicato al piano terra della palazzina centrale (identificata con lettera C) con accesso dal porticato, e risulta libero su tre lati.

Il giardino di proprietà si estende sui tre lati dell'alloggio e si presenta ordinato e in discreto stato di manutenzione.

L'immobile, nel suo complesso, ha rifiniture di buona qualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo interrato, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 597 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 1.554,54 Euro, indirizzo catastale: VIA SPLUGA n. 15 MONZA, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2024 Pratica n. MI0168460 in atti dal 17/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 168460.1/2024)

Coerenze: DELL'APPARTAMENTO con giardino in proprietà esclusiva: a nord enti comuni al mapp. 601 sub 1, via Oslavia e mapp. 604, a est enti comuni e pianerottolo comune distinti al mapp. 601 sub. 1, a sud enti comuni e pianerottolo comune distinti al mapp. 601 sub. 1, vano scala condominiale e altra unità immobiliare con annesso giardino di cui al mapp. 597 sub. 13 e mapp. 601 sub. 1 e mapp. 604 DELLA CANTINA: a nord altra cantina, a est corridoio comune condominiale, a sud altra cantina, a ovest autorimessa identificata con sub. 116 GRAFFATI (GIARDINO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA) Mappale 601 subalterno 701 Mappale 605 subalterno 701

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

B box singolo a MONZA via Monte Spluga 15, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]





- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto si stima si trova al piano interrato di un complesso residenziale composto da tre palazzine di sei piani fuori terra oltre un piano interrato contenente autorimesse e cantine.

Il complesso è stato edificato nel 2003 e si trova in buono stato di manutenzione.

Gli edifici si trovano in una zona tranquilla posta il margine del centro città, a carattere prevalentemente residenziale.

Nel raggio di 10/15 minuti a piedi si raggiungono i principali servizi ed esercizi commerciali.

Nelle immediate vicinanze di possono trovare diversi istituti scolastici (infanzia, primari e superiori).

L'immobile, nel suo complesso, ha rifiniture di buona qualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala C, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 608 sub. 116 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 19, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 123,64 Euro, indirizzo catastale: VIA SPLUGA n. 15 MONZA, piano: S1, intestato [REDACTED], derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/04/2024 Pratica n. MI0148768 in atti dal 08/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148768.1/2024)
Coerenze: a nord autorimessa sub.115, ad est vani cantina altra proprietà, a sud autorimessa sub. 117, ad ovest corsello di manovra condominiale

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

C box singolo a MONZA via Monte Spluga 15, della superficie commerciale di 7,50 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto si stima si trova al piano interrato di un complesso residenziale composto da tre palazzine di sei piani fuori terra oltre un piano interrato contenente autorimesse e cantine.

Il complesso è stato edificato nel 2003 e si trova in buono stato di manutenzione.

Gli edifici si trovano in una zona tranquilla posta il margine del centro città, a carattere prevalentemente residenziale.

Nel raggio di 10/15 minuti a piedi si raggiungono i principali servizi ed esercizi commerciali.

Nelle immediate vicinanze di possono trovare diversi istituti scolastici (infanzia, primari e superiori).

L'immobile, nel suo complesso, ha rifiniture di buona qualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala C, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 608 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 15, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: VIA SPLUGA n. 15 MONZA, piano: S1, intestato [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/04/2024 Pratica n. MI0148629 in atti dal 08/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148629.1/2024)
Coerenze: a nord autorimessa sub.43, ad est corsello di manovra condominiale, a sud autorimessa sub. 41, a ovest terrapieno

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 319.430,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 319.430,00
Data di conclusione della relazione:	12/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

REVOCA ATTO DI COMRAVENDITA, stipulata il 03/09/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1628 di repertorio, trascritta il 11/09/2014 a Agenzia del Territorio - Milano 2 ai nn. 80729/55730, a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI sede in Montebelluna (TV) CF: 00208740266, contro [REDACTED] derivante da REVOCA ATTI SOGGETTA A TRASCRIZIONE.

La domanda di revoca è stata accolta dal Tribunale di Monza - che ha dichiarato inefficace nei confronti di Veneto Banca l'atto sopra indicato - con sentenza n. 1789/2016 pubblicata il 16/06/2016 e trascritta al n. 14925 del 14/07/2016.

Costituzione fondo patrimoniale, stipulata il 27/06/2012 a firma di Notaio Morsello Salvo ai nn. 65969/29476 di repertorio, trascritta il 09/07/2012 a agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 69327/47121, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto di costituzione fondo patrimoniale.

Annotazione n. 11532 del 17/09/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/09/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5481 di repertorio, trascritta il 29/09/2023 a Milano 2 ai nn. 129036/90140, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto giudiziario, giudizio di divisione, stipulata il 03/03/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3469 di repertorio, trascritta il 29/04/2025 a Agenzia delle Entrate Monza (Milano 2) ai nn. 59114/40899, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da giudizio di divisione - atto Tribunale di Monza

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**2.800,00**

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: **26.39 per**

Ulteriori avvertenze: **appartamento,**

giardino in

Alla data della presente perizia, le rate condominiali emesse **proprietà esclusiva**

risultano tutte saldate. **e cantina, 0.73 per**

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di **autorimessa sub**

trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via **116, 0.59 per**

solidale al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a **autorimessa**

quello precedente e, considerando i tempi della procedura **sub.42**

esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti

da quelli indicati nella presente perizia.

L'amministratore pro tempore è :

Studio Ciceri, via Guerrazzi 49, Monza (MB)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala atto di VINCOLO NON AEDIFICANDI in forza di autentica Notaio Mario Erba in Monza in data 02 aprile 1996 n.60850 di repertorio, trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 26 aprile 1996 ai nn. 36239/22398

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/2004), con atto stipulato il 05/05/2004 a firma di Notaio Mariconda Ezilda ai nn. 9594/3245 di repertorio, trascritto il 07/05/2004 a Agenzia del territorio Milano 2 ai nn. 63503/31718

██████████ per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/2004), con atto stipulato il 05/05/2004 a firma di Notaio Mariconda Ezilda ai nn. 9594/3245 di repertorio, trascritto il 07/05/2004 a Agenzia del territorio Milano 2 ai nn. 63503/31718

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di fusione di società per incorporazione (dal 16/11/2000 fino al 05/05/2004), con atto stipulato il 16/11/2000 a firma di notaio Mascheroni Antonio ai nn. 110671 di repertorio, trascritto il 11/12/2000 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 115772/78981

██████████ per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2012 fino al 14/07/2016), con atto stipulato il 19/06/2012 a firma di Notaio Morsello Savio ai nn. 65883/29241 di repertorio, trascritto il 04/07/2012 a Agenzia del territorio Milano 2 ai nn. 67854/46118.

Si segnalano le seguenti annotazioni: A TRASCRIZIONE N.11531 DEL 17/09/2014 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale A TRASCRIZIONE N.14925 DEL 14/07/2016 derivante da inefficacia parziale a favore di Veneto Banca Società Cooperativa. La domanda di revoca del succitato atto di compravendita è stata accolta dal Tribunale di Monza - che ha dichiarato inefficace nei confronti di Veneto Banca l'atto sopra indicato - con sentenza n. 1789/2016 pubblicata il 16/06/2016 e trascritta al n. 14925 del 14/07/2016.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 153 e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di Costruzione di tre edifici residenziali, rilasciata il 28/05/1996 con il n. 153 di protocollo, agibilità del 03/02/2006 con il n. 17 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC. n.98 del 20.12.2021, l'immobile ricade in zona B2 CL II Aree di completamento residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: 17.3 - AREE B2 RESIDENZIALI EDIFICATE DI COMPLETAMENTO 1. Caratteri generali L'area B2 comprende prevalentemente aree e edifici pluripiano della città consolidata. Essa è distinta, in ragione delle caratteristiche edilizie esistenti, in cinque classi: I, II, III, IV, V. 2. Destinazioni Sono escluse le destinazioni di cui alla categoria funzionale produttiva, fatti salvi i laboratori artigianali, tecnico-scientifici, artistici e di ricerca; sono altresì escluse le attività insalubri di prima classe e - al fine di non sovraccaricare la rete infrastrutturale esistente di un tessuto caratterizzato da maggiore densità abitativa rispetto ad altre aree del territorio comunale - le MSV con Sv superiore a mq 1.500 e le GSV. 3. Modalità 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. 4. Parametri edificatori ? classi I e II: H: n.3

piani abitabili; n.4 piani abitabili con PdCC IF: mq/mq 0,55, con possibilità di incremento fino a mq/mq 0,60 per la classe I e a mq/mq 0,65 per la classe II, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto ai disegni depositati in comune si rilevano una diversa posizione della porta del bagno, e una diversa disposizione del disimpegno. Si rilevano inoltre alcune lievi difformità nelle misure dei locali, rientranti comunque nei limiti di tolleranza dimensionale. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito pratica edilizia (CILA IN SANATORIA)

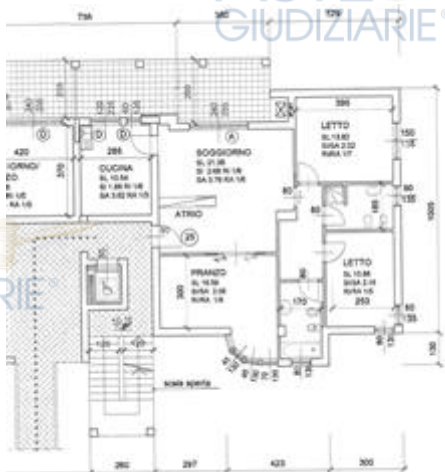
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

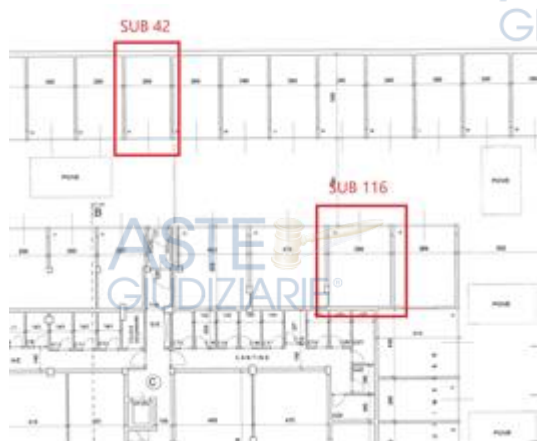
- predisposizione pratica edilizia in sanatoria: €.1.200,00
- oblazione: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: contestuali al deposito della pratica

Questa situazione è riferita solamente a appartamento



PIANTA APPARTAMENTO



PIANTA AUTORIMESSE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: LR 12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

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

tecnico incaricato: Stefano Malusardi

Pagina 8 di 26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



BENI IN MONZA VIA MONTE SPLUGA 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA via Monte Spluga 15, della superficie commerciale di **118,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto si stima si trova al piano terra di un complesso residenziale composto da tre palazzine di sei piani oltre un piano interrato contenente autorimesse e cantine.

Il complesso è stato edificato nel 2003 e si trova in buono stato di manutenzione.

Gli edifici si trovano in una zona tranquilla posta il margine del centro città, a carattere prevalentemente residenziale.

Nel raggio di 10/15 minuti a piedi si raggiungono i principali servizi ed esercizi commerciali.

Nelle immediate vicinanze di possono trovare diversi istituti scolastici (infanzia, primari e superiori).

L'appartamento è ubicato al piano terra della palazzina centrale (identificata con lettera C) con accesso dal porticato, e risulta libero su tre lati.

Il giardino di proprietà si estende sui tre lati dell'alloggio e si presenta ordinato e in discreto stato di manutenzione.

L'immobile, nel suo complesso, ha rifiniture di buona qualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo interrato, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 597 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 1.554,54 Euro, indirizzo catastale: VIA SPLUGA n. 15 MONZA, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2024 Pratica n. MI0168460 in atti dal 17/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 168460.1/2024)
Coerenze: DELL'APPARTAMENTO con giardino in proprietà esclusiva: a nord enti comuni al mapp. 601 sub 1, via Oslavia e mapp. 604, a est enti comuni e pianerottolo comune distinti al mapp. 601 sub. 1, a sud enti comuni e pianerottolo comune distinti al mapp. 601 sub. 1, vano scala condominiale e altra unità immobiliare con annesso giardino di cui al mapp. 597 sub. 13 e mapp. 601 sub. 1 e mapp. 604 DELLA CANTINA: a nord altra cantina, a est corridoio comune condominiale, a sud altra cantina, a ovest autorimessa identificata con sub. 116 GRAFFATI (GIARDINO DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA) Mappale 601 subalterno 701 Mappale 605 subalterno 701

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano a 8 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Stefano Malusardi

Pagina 10 di 26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

asilo nido
palestra
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
centro sportivo
farmacie



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m
ferrovia distante 1,5 km
superstrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



tecnico incaricato: Stefano Malusardi

Pagina 11 di 26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di quattro locali più servizi libero su tre lati, posto al primo terra con annesso giardino di proprietà e un vano cantina ubicato al piano interrato.

L'alloggio, della superficie di circa 100 mq, ha accesso dal porticato condominiale in corrispondenza del vano scala/ascensore condominiale, ed è così composto: ingresso su ampio soggiorno, sala pranzo, cucina abitabile, una camera matrimoniale con bagno privato, disimpegno e secondo bagno. Zona porticata con accesso da soggiorno e cucina, ampio giardino.

Vano cantina posto al piano interrato con accesso dal corridoio comune.

Rifiniture:

- pavimenti e rivestimenti bagni e cucina in ceramica
- pavimento locale soggiorno in ceramica
- pavimento zona notte in parquet
- infissi in legno con doppi vetri e tapparelle in alluminio
- portoncino d'ingresso blindato
- porte interne in laminato tipo noce tanganyika
- pareti e soffitti rifiniti a gesso

Impianti:

- L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas, radiatori in ghisa
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto videocitofono
- impianto TV centralizzato

vano cantina:

- porta ingresso in metallo
- pareti in blocchi di CLS
- soffitto in lastre di predalles
- pavimento in gres

Giardino:

- seminato a prato, con siepe e arbusti sul perimetro



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre ad ante a battente realizzati in legno con doppi vetri



nella media



ASTE
GIUDIZIARIE®

infissi interni: porte ad anta a battente realizzati in tamburato rivestite in legno noce tanganika
pareti esterne: costruite in cassavuota in laterizio con coibentazione in non rilevabile, il rivestimento è realizzato in in parte pietra naturale, in parte mattoni, in parte intonaco
pavimentazione esterna: realizzata in gres - porticato di accesso al giardino
pavimentazione interna: realizzata in gres/ceramica
pavimentazione interna: realizzata in parquet (zona notte)
plafoni: realizzati in a gesso
portone di ingresso: blindato realizzato in metallo con pannellatura in legno
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in alluminio

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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	98,00	x	100 %	=	98,00
porticato	20,00	x	30 %	=	6,00
giardino in proprietà esclusiva	460,00	x	3 %	=	13,80
cantina	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	581,00				118,70

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: 25/03/2021

Fonte di informazione: Contenzioso, 2827/2018

Descrizione: Appartamento parzialmente arredato di mq. 187,88, p. 4°, ingresso, ampio soggiorno con 2 terrazzi, cucina, 2 servizi igienici, disimpegno, 3 camere da letto, balcone. Cantina mq. 4,80,

tecnico incaricato: Stefano Malusardi

Pagina 14 di 26



box doppio mq. 25., 1
Indirizzo: Via Sirtori, 12 Monza, MB
Superfici principali e secondarie: 187
Superfici accessorie:
Prezzo: 317.000,00 pari a 1.695,19 Euro/mq
Valore Ctu: 300.000,00 pari a: 1.604,28 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 297.800,00 pari a: 1.592,51 Euro/mq
Distanza: 637.00 m
Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/01/2018
Fonte di informazione: Contenzioso, 1422/2015
Descrizione: Appartamento di mq. 113,60, piano 1° senza ascensore, 4 locali e servizio; oltre cantina mq. 1,32., 1
Indirizzo: Via Zucchi, 4 Monza, MB
Superfici principali e secondarie: 113
Superfici accessorie:
Prezzo: 285.000,00 pari a 2.522,12 Euro/mq
Valore Ctu: 279.430,00 pari a: 2.472,83 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 189.000,00 pari a: 1.672,57 Euro/mq
Distanza: 672.00 m
Numero Tentativi: 2



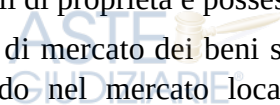
COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it Engel & volkers
Descrizione: appartamento di tre locali con vano cantina e giardino posto al piano terra (attualmente uso ufficio)
Indirizzo: via Spluga 15
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 265.000,00 pari a 2.650,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene è stata effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura gravanti sull'unità immobiliare, derivanti da titoli di proprietà e possesso.
Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è utilizzato il criterio di stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali, tipologiche e qualitative.





I dati comparativi sono stati desunti:

- Dagli immobili ritenuti comparabili e venduti all'asta nelle vicinanze (adeguandone i costi rispetto alla data di aggiudicazione)
- dalle compravendite recentemente avvenute nel quartiere,
- dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati,
- dai listini e dalle banche dati di riferimento.
- Da indagini presso le agenzie immobiliari della zona



Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per le unità oggetto di perizia rispetto agli immobili comparabili, selezionati rispetto ai criteri sopra indicati.

Sono inoltre state acquisite informazioni dalle agenzie immobiliari in merito ai prezzi di alcuni appartamenti con giardino e di box in contesti condominiali recentemente compravenduti nel quartiere e dei valori richiesti per gli immobili attualmente in vendita.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118,70 x 2.400,00 = **284.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 284.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 284.880,00**

BENI IN MONZA VIA MONTE SPLUGA 15

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MONZA via Monte Spluga 15, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto si stima si trova al piano interrato di un complesso residenziale composto da tre palazzine di sei piani fuori terra oltre un piano interrato contenente autorimesse e cantine.

tecnico incaricato: Stefano Malusardi

Pagina 16 di 26





Il complesso è stato edificato nel 2003 e si trova in buono stato di manutenzione.

Gli edifici si trovano in una zona tranquilla posta al margine del centro città, a carattere prevalentemente residenziale.

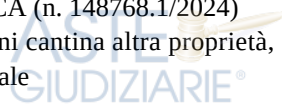
Nel raggio di 10/15 minuti a piedi si raggiungono i principali servizi ed esercizi commerciali.

Nelle immediate vicinanze di possono trovare diversi istituti scolastici (infanzia, primari e superiori).

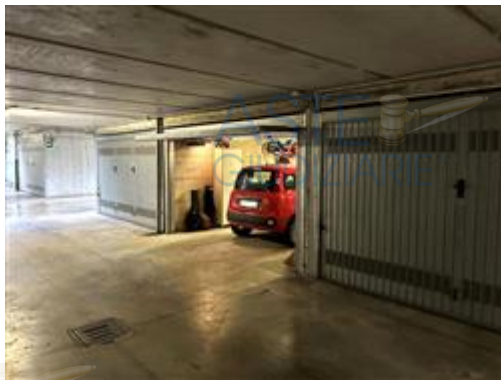
L'immobile, nel suo complesso, ha rifiniture di buona qualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala C, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 608 sub. 116 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 19, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 123,64 Euro, indirizzo catastale: VIA SPLUGA n. 15 MONZA, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/04/2024 Pratica n. MI0148768 in atti dal 08/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148768.1/2024)
Coerenze: a nord autorimessa sub.115, ad est vani cantina altra proprietà, a sud autorimessa sub. 117, ad ovest corsello di manovra condominiale

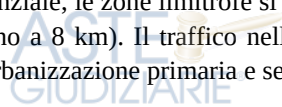


L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano a 8 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

asilo nido
palestra
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
centro sportivo
farmacie



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m
ferrovia distante 1,5 km
superstrada distante 2 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa singola con accesso da corsello condominiale coperto.

Pavimento in battuto di cemento, pareti in calcestruzzo, soffitto in lastre di presalles, basculante in lamiera zincata

ASTE
GIUDIZIARIE®

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*

tecnico incaricato: Stefano Malusardi

Pagina 18 di 26

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	20,00				10,00

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: 25/03/2021

Fonte di informazione: Contenzioso, 2827/2018

Descrizione: Box di mq. 12., 2

Indirizzo: Via Sirtori, 12 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

Valore Ctu: 18.000,00 pari a: 1.500,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.500,00 pari a: 1.125,00 Euro/mq

Distanza: 637.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/03/2021

Fonte di informazione: Contenzioso, 2827/2018

Descrizione: Box di mq. 14., 3

Indirizzo: Via Sirtori, 12 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 1.357,14 Euro/mq

Valore Ctu: 19.000,00 pari a: 1.357,14 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.000,00 pari a: 1.357,14 Euro/mq

Distanza: 637.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene è stata effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura

gravanti sull'unità immobiliare, derivanti da titoli di proprietà e possesso.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è utilizzato il criterio di stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali, tipologiche e qualitative.

I dati comparativi sono stati desunti:

- Dagli immobili ritenuti comparabili e venduti all'asta nelle vicinanze (adeguandone i costi rispetto alla data di aggiudicazione)
- dalle compravendite recentemente avvenute nel quartiere,
- dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati,
- dai listini e dalle banche dati di riferimento.
- Da indagini presso le agenzie immobiliari della zona

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per le unità oggetto di perizia rispetto agli immobili comparabili, selezionati rispetto ai criteri sopra indicati.

Sono inoltre state acquisite informazioni dalle agenzie immobiliari in merito ai prezzi di alcuni box in contesti condominiali recentemente compravenduti nel quartiere e dei valori richiesti per gli immobili attualmente in vendita.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	10,00	x	2.100,00	=	21.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 21.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 21.000,00
---	---------------------

BENI IN MONZA VIA MONTE SPLUGA 15

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a MONZA via Monte Spluga 15, della superficie commerciale di **7,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto si stima si trova al piano interrato di un complesso residenziale composto da tre palazzine di sei piani fuori terra oltre un piano interrato contenente autorimesse e cantine.

Il complesso è stato edificato nel 2003 e si trova in buono stato di manutenzione.

Gli edifici si trovano in una zona tranquilla posta al margine del centro città, a carattere prevalentemente residenziale.

Nel raggio di 10/15 minuti a piedi si raggiungono i principali servizi ed esercizi commerciali.

Nelle immediate vicinanze si possono trovare diversi istituti scolastici (infanzia, primari e superiori).

L'immobile, nel suo complesso, ha rifiniture di buona qualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala C, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 608 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 15, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: VIA SPLUGA n. 15 MONZA, piano: S1, intestat [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/04/2024 Pratica n. MI0148629 in atti dal 08/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148629.1/2024)

Coerenze: a nord autorimessa sub.43, ad est corsello di manovra condominiale, a sud autorimessa sub. 41, a ovest terrapieno

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano a 8 km). Il traffico nella zona è locale, i

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
banizzazione primaria e se



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIA



ASTE GIUDIZIARIE®

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

ASTE GIUDIZIARIE®
CONSISTE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
CONSISTE

ASTE GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Stefano Malusardi





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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	15,00				7,50

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: 25/03/2021

Fonte di informazione: Contenzioso, 2827/2018

Descrizione: Box di mq. 12., 2

Indirizzo: Via Sirtori, 12 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

Valore Ctu: 18.000,00 pari a: 1.500,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.500,00 pari a: 1.125,00 Euro/mq

Distanza: 637.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/03/2021

Fonte di informazione: Contenzioso, 2827/2018

Descrizione: Box di mq. 14., 3

Indirizzo: Via Sirtori, 12 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 1.357,14 Euro/mq

Valore Ctu: 19.000,00 pari a: 1.357,14 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.000,00 pari a: 1.357,14 Euro/mq

Distanza: 637.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene è stata effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si

trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura gravanti sull'unità immobiliare, derivanti da titoli di proprietà e possesso.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è utilizzato il criterio di stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali, tipologiche e qualitative.

I dati comparativi sono stati desunti:

- Dagli immobili ritenuti comparabili e venduti all'asta nelle vicinanze (adeguandone i costi rispetto alla data di aggiudicazione)
- dalle compravendite recentemente avvenute nel quartiere,
- dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati,
- dai listini e dalle banche dati di riferimento.
- Da indagini presso le agenzie immobiliari della zona

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per le unità oggetto di perizia rispetto agli immobili comparabili, selezionati rispetto ai criteri sopra indicati.

Sono inoltre state acquisite informazioni dalle agenzie immobiliari in merito ai prezzi di alcuni box in contesti condominiali recentemente compravenduti nel quartiere e dei valori richiesti per gli immobili attualmente in vendita.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	7,50	x	2.100,00	=	15.750,00
-------------------------------	------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.750,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 15.750,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene sono state prese informazioni dirette da alcune agenzie immobiliari che stanno promuovendo la vendita di immobili ubicati nelle zone limitrofe, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di perizia.

Oltre ai dati ricavati dalle ultime aggiudicazioni all'asta di immobili comparabili ubicati nelle zone limitrofe all'interno del comune di Monza, si sono presi in

considerazione alcune proprietà in vendita con caratteristiche simili al bene oggetto di perizia.

Sono state effettuate interviste presso le agenzie immobiliari per verificare le trattative in corso sugli immobili identificati come comparabili.

Si sono prese informazioni dalle agenzie immobiliari Studio Gottardo di Monza, che sta trattando immobili residenziali nelle vicinanze, Engel e Volkers di Monza, che ha in vendita un appartamento (attualmente uso ufficio) posto al piano terra con giardino, di dimensioni analoghe al bene oggetto di stima, e ubicato nello stesso complesso condominiale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Immobiliare Gottardo, Monza, osservatori del mercato immobiliare OMI-Camera di Commercio di Monza e Brianza - FIMAA Milano, ed inoltre: compravendite all'asta

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	118,70	0,00	284.880,00	284.880,00
B	box singolo	10,00	0,00	21.000,00	21.000,00
C	box singolo	7,50	0,00	15.750,00	15.750,00
				321.630,00 €	321.630,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento riguarda la quota di 1/2 della proprietà indivisa.

L'immobile oggetto della presente procedura non risulta comodamente divisibile,



trattandosi di un appartamento con un unico accesso dalle parti comuni condominiali e dotato di utenze singole. Anche i due box annessi non risultano divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 319.430,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 319.430,00

data 12/06/2025

il tecnico incaricato
Stefano Malusardi

