



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

227/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

dott. Andrea MOSCARDINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ing. Norberto Riva

CF:RVINBR55M151625K

con studio in SEREGNO (MB) VIA Resegone 16

telefono: 3480653855

email: norberto55.riva@gmail.com

PEC: riva.norberto@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 227/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a CARNATE via Dante 4, della superficie commerciale di **44,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al secondo piano composto da ingresso con soggiorno e angolo cottura, disimpegno notte con bagno e camera con balcone. Edificio che si sviluppa su sette piani fuori terra con piano terra rialzato.. Riscaldamento centralizzato, serramenti in legno vetro singolo, ascensore..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 165 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 187,22 Euro, indirizzo catastale: via Dante 4 Carnate (MB), piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica richiesta dal comune in data 30/08/2011; variazione del 17/03/1993 pratica n. 104952 in atti dal 01/02/2001 FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Coerenze: ingresso comune e altra unità immobiliare, via Dante, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.945,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.945,00
Data di conclusione della relazione:	27/11/2025

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: *Nessuno.*



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 liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 05/04/2021 a firma di U.G. Tr. Monza ai nn. 227 di repertorio, trascritta il 20/04/2021 a MI2 ai nn. 54006/36613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Si richiamano i seguenti: D.I. 5097/2018; ordinanza assegnazione somme nel procedimento esecutivo RGE 1972/2019; D.I. 3577/2020

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:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 12.543,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/01/2016), con atto stipulato il 15/01/2016 a firma di notaio SPREAFICO LUCA ai nn. 4354/3346 di repertorio, trascritto il 20/01/2016 a MI 2 ai nn. 4390/2559



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 14/04/2005), con atto stipulato il 23/03/1967 a firma di notaio Gilardi di Carnate ai nn. 69 di repertorio, trascritto il 10/04/1967 a Milano 3 ai nn. 22814/17436





*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 14/04/2005 fino al 15/01/2016), registrato il 27/09/2005 a Agenzia entrate Novara ai nn. 89/1567, trascritto il 13/12/2015 a Novara ai nn. 25978/13857.

Il titolo è riferito solamente a relativa ai beni dell'asse ereditario siti nella provincia di Novara ubicati in Novara.

La dichiarazione di successione in morte deceduto il 14/05/2005, registrata a Novara il 27/09/2005 al n. 89/1567, trascritta presso la ex Conservatoria di Novara il 13/12/2015 ai nn. 25978/13857, si riferisce agli immobili dell'asse ereditario siti nella provincia di Novara. L'Ufficio di Registro di Novara non ha provveduto alla trascrizione degli immobili dell'asse ereditario siti nella provincia di Milano presso la conservatoria di Milano 2. Per questo motivo la ex Conservatoria di Milano 2, in fase di evasione della richiesta del certificato ventennale non ha potuto certificare la continuità storica. La è unica erede del padre signor

in virtù della rinuncia all'eredità da parte del coniuge superstite
 con atto di rinuncia notaio di Novara. rep. n. 43921/11985 del
 13/06/2005 registrato a Novara il 15/06/2005 al n. 2435. Si richiama pertanto l'accettazione tacita
 eredità trascritta con atto del 15/01/2016 rep. n. 4354/3346 trascritto a Milano
 2 in data 11/04/2022 ai nn- 49595/33398. Si richiama la rinuncia all'eredità della sig.ra
 di cui all'atto 13 giugno 2005 n. 43921/11985 di rep. di
 Novara ivi registrato in data 15 giugno 2005 al n. 2435

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia/nulla osta N. 15/1963, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato 3° Lotto, presentata il 27/02/1963 con il n. 624 di protocollo, rilasciata il 10/04/1963, agibilità del 08/10/1964

DIA N. 35/2009 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione struttura in ferro per area deposito rifiuti condominiali, presentata il 06/07/2009 con il n. 11243 di protocollo.

Fine lavori 01/07/2011. si richiama precedente pratica DIA 05/05/2005 n. 14/2005 prot. 8225 con stesso oggetto senza deposito fine lavori.

Concessione edilizia N. 62/90 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione interna con trasformazione di due appartamenti a ricavarne tre., presentata il 29/06/1990 con il n. 6576 di protocollo, rilasciata il 14/12/1990 con il n. 3896 di protocollo, agibilità del 26/06/1993

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: delimitazione tra ingresso e soggiotri/cucina con muretto basso per tutta la sua estensione.; accesso alla camera dal disimpegno con tenda e non con porta. (normativa di riferimento: pratica edilizia 62/1990)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria in alternativa a dichiarazione di stato stato legittimo

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

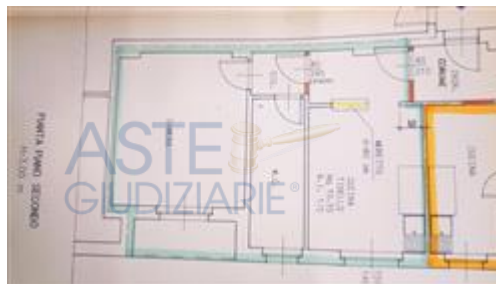
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e sanatoria e posa porta: €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



planimetria stato di fatto



planimetria approvata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: planimetria catastale depositata)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA con aggiornamento planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €70,00
- Docfa: €300,00

La planimetria catastale è stata aggiornata nel 1993 quindi dopo la modifica di cui alla pratica edilizia 62/90 nella quale la separazione tra soggiorno/cucina ed il disimpegno ingresso è previsto in parte con muro a tutta altezza ed in parte con muretto basso; nella planimetria catastale questa distinzione non è evidenziata ; in via prudentiale si ritiene opportuno considerare la necessità di aggiornare la planimetria catastale.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetria catastale depositata



estratto mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CARNATE VIA DANTE 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARNATE via Dante 4, della superficie commerciale di **44,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al secondo piano composto da ingresso con soggiorno e angolo cottura, disimpegno notte con bagno e camera con balcone. Edificio che si sviluppa su sette piani fuori terra con piano terra rialzato.. Riscaldamento centralizzato, serramenti in legno vetro singolo, ascensore..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 165 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 187,22 Euro, indirizzo catastale: via Dante 4 Carnate (MB), piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica richiesta dal comune in data 30/08/2011; variazione del 17/03/1993 pratica n. 104952 in atti dal 01/02/2001 FRAZIONAMENTO E FUSIONE
- Coerenze: ingresso comune e altra unità immobiliare, via Dante, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



vano scala/ascensore

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno/angolo cottura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

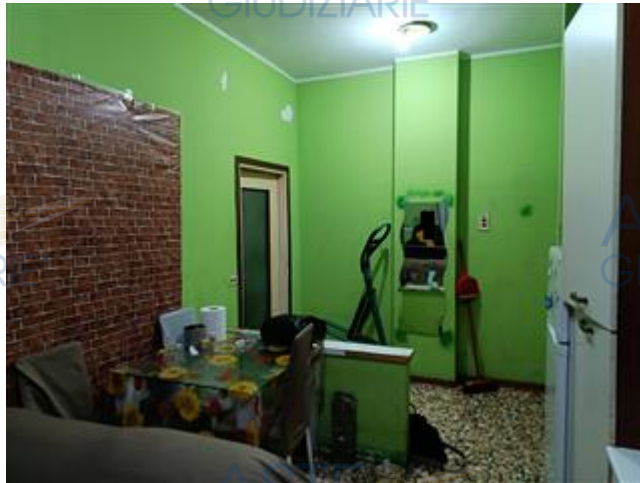
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno/ingresso

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 Usmate, Bernareggio, Osnago, Lomagna). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SERVIZI

- campo da calcio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 0,15 km
- superstrada distante 0,15 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



ASTE
GIUDIZIARIE®



boiler

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



disimpegno

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
ingresso soggiorno con angolo cottura	15,15	x	100 %	=	15,15
disimpegno notte	1,40	x	100 %	=	1,40
bagno	5,78	x	100 %	=	5,78
camera	15,50	x	100 %	=	15,50
muri interni ed esterni	6,00	x	100 %	=	6,00
balcone	2,90	x	30 %	=	0,87
Totale:	46,73				44,70



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: 01/10/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 433/2024

Descrizione: A. Piena proprietà di appartamento di mq. 80, al piano secondo (sottotetto), soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, altro ripostiglio, tre vani ad uso sottotetto senza permanenza di persone, e balcone.A.1. Box singolo di mq. 20IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA., 1

Indirizzo: Via Petrarca , 17/19 Carnate, MB

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 1.012,50 Euro/mq

Valore Ctu: 97.800,00 pari a: 1.222,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 73.350,00 pari a: 916,88 Euro/mq

Distanza: 68.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 300/2021

Descrizione: appartamento mq. 74, piano secondo, due locali e servizi, annessa cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Giovanni Pascoli, 4 Carnate, MB

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.500,00 pari a 655,41 Euro/mq

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 810,81 Euro/mq



Prezzo Base d'Asta: 51.000,00 pari a: 689,19 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre al generale stato di stagnazione delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,70	x	450,00	=	20.115,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 20.115,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 20.115,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre unità immobiliari o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre al generale stato di stagnazione delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".



Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di piattaforma SISTER, ufficio del registro di DESIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CARNATE, agenzie: CARNATE, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni OMI per mero consulto informativo, ed inoltre: portali WEB immobiliari

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	44,70	0,00	20.115,00	20.115,00
				20.115,00 €	20.115,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.170,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.945,00**

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: **€. 17.945,00**



il tecnico incaricato
ing. Norberto Riva

