



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 291/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Dott. Mario Gamba

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**STEFANO PISCOPO**

CF:PSCSFN84R28F205P

con studio in MONZA (MB) VIA MONTE CERVINO, 16

telefono: 00393470011605

email: st.piscopo@libero.it

PEC: stefano.piscopo@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 291/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a COGLIATE Via Isonzo 4, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 appartamento poso al piano terra così distribuito: ingresso, cucina, camera, bagno, altra camera, soggiorno con annesso al piano terra box.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 281 sub. 702 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Isonzo n. 4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortile comune, in parte altra U.I.U. e cortile comune, parti comuni.

#### **A.1** **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 281 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 60,58 Euro, indirizzo catastale: Via Isonzo n. 4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altra U.I.U. su due lati, in parte cortile comune e altra U.I.U., cortile comune

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>109,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>11,50 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 190.522,55</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 190.522,55</b>        |
| Data di conclusione della relazione:   | <b>11/11/2025</b>           |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda 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.

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

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 19/03/2013 a firma di Notaio Spreafico Cesare ai nn. 9588/6604 di repertorio, trascritta il 21/03/2013 a Milano 2 ai nn. 27223/18794, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione di fondo patrimoniale.

Revoca atti soggetti a trascrizione, registrata il 03/10/2016 da Tribunale di Monza ai nn. 25059 di repertorio, trascritta il 11/10/2016 a Milano 2 ai nn. 113660/72108.

Annotazione, registrata il 08/11/2018 dal Tribunale di Monza ai nn. 2762 di repertorio, annotata il 20/06/2025 a Milano 2 ai nn. 87830/9009, inefficacia totale.

###### 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, registrata il 27/05/2025 a Monza ai nn. 5080, trascritta il 27/06/2025 a Milano 2 ai nn. 92170/63496, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Giudiziario del Tribunale di Monza

###### 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: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non è costituito un condominio e al momento del sopralluogo non vi è nessuna targhetta dell'Amministratore come di legge.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda 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.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2005), con atto stipulato il 30/03/2005 a firma di Notaio Chiambretti Alessio Michele ai nn. 187197/35973 di repertorio, trascritto il 08/04/2005 a Milano 2 ai nn. 50154/25833.

Il titolo è riferito solamente a ai beni oggetto di stima così acquisendo l'intera proprietà

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1996 fino al 30/03/2005), registrato il 10/07/1997 a Desio ai nn. 46/672, trascritto il 15/01/1999 a Milano 2 ai nn. 3696/2969.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti all'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **66/68**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di una casa di abitazione, presentata il 03/05/1968, rilasciata il 01/06/1968, agibilità del 07/10/1980

Concessione edilizia in sanatoria (L.28/2/85 N.47) N. **159/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria per difformità a piano terra, autorimessa e ripostiglio, presentata il 28/03/1986, rilasciata il 17/01/1989, agibilità del 23/02/1989

Concessione edilizia N. **104/92**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione autorimessa, modifica recinzione e modifiche di facciata, presentata il 07/07/1922, rilasciata il 23/10/1992

Condono edilizio tratto dalla legge 724/94 N. **48/94**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per



lavori di ampliamento autorimessa, presentata il 28/02/1995, rilasciata il 18/11/1996, agibilità del 16/12/1996

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: appartamento: finestra del bagno misure rilevate 120 x 160 cm da concessione in sanatoria 80 x 160 cm, rilevata nel locale denominato "soggiorno" vi è una finestra verso mappale 280 nella concessione in sanatoria non è indicata, il locale adiacente alla cucina è stato trasformato in una seconda cucina. Box: lunghezza rilevata 8,77 m da concessione in sanatoria 8,65 m (rientra nella tolleranza del 2% DPR 380 art. 24-bis), altezza basculante rilevata 2,55 m da concessione in sanatoria 2,50 m (rientra nella tolleranza del 2% DPR 380 art. 24-bis).

- decurtazione del valore dell'immobile del 3% a titolo cautelativo in quanto non può essere stabilita la sanabilità: €5.892,45

N.B.: si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto indicato al punto 8.1 costi già ricompresi.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COGLIATE VIA ISONZO 4

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a COGLIATE Via Isonzo 4, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

appartamento poso al piano terra così distribuito: ingresso, cucina, camera, bagno, altra camera, soggiorno con annesso al piano terra box.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 281 sub. 702 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Isonzo n. 4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortile comune, in parte altra U.I.U. e cortile comune, parti comuni.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio  
farmacie  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare

nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* anta singola a battente realizzato in acciaio

*infissi esterni:* anta singola e doppi a battente realizzati in legno

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès

*portone di ingresso:* anta singola a battente

*protezioni infissi esterni:* tapparelle

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet incollato

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento

Degli Impianti:

*citofonico:* audio

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: apparentemente conforme alle normative vigenti

*termico:* centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa. è in condivisione con altra proprietà

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamento   | 109,00        | x | 100 %  | = | 109,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>109,00</b> |   |        |   | <b>109,00</b> |

**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 281 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 60,58 Euro, indirizzo catastale: Via Isonzo n. 4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altra U.I.U. su due lati, in parte cortile comune e altra U.I.U., cortile comune

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Box            | 23,00        | x | 50 %   | = | 11,50        |
| <b>Totale:</b> | <b>23,00</b> |   |        |   | <b>11,50</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/11/2026

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate valori dichiarati

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 182.000,00 pari a 1.654,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/11/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate valori dichiarati

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie: 11

Prezzo: 177.000,00 pari a 1.512,82 Euro/mq

COMPARATIVO 3

tecnico incaricato: STEFANO PISCOPO

Pagina 7 di 9



Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 07/11/2025  
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate valori dichiarati  
 Superfici principali e secondarie: 61  
 Superfici accessorie: 12  
 Prezzo: 126.000,00 pari a 1.726,03 Euro/mq



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè 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 il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 1.630,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |          |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 109,00 | x | 1.630,00 | = | <b>177.670,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 11,50  | x | 1.630,00 | = | <b>18.745,00</b>  |
|                               |        |   |          |   | <b>196.415,00</b> |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 196.415,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 196.415,00</b> |

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cogliate, agenzie: Cogliate, ed inoltre: internet

## 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 | 109,00      | 11,50           | 196.415,00          | 196.415,00          |
|    |              |             |                 | <b>196.415,00 €</b> | <b>196.415,00 €</b> |

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

**€. 5.892,45**

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

**€. 190.522,55**

### 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:

**€. 190.522,55**



il tecnico incaricato  
STEFANO PISCOPO

