



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

391/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Avv. Federico Vismara

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

RENATO LO FORTE

CF:LFRRNT53B16L583O

con studio in MONZA (MB) VIA BORGAZZI, 9

telefono: 039389951

fax: 039389951

email: geomloforterenato@virgilio.it

PEC: renato.lo.forte@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 391/2024

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

A **appartamento** a CONCOREZZO Via Padre Tarcisio Massironi 20, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al 4 piano di stabile condominiale con ascensore; composto da corridoio di ingresso, locale soggiorno, piccola cucina, camera, bagno e balcone (oltre a cantina all'interrato)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 76 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Padre Tarcisio Massironi 20, piano: 4/S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: prospetto su cortile comune, altra UI, enti comuni, latra UI e prospetto su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.184,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.184,00
Data di conclusione della relazione:	23/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

L'accesso è avvenuto con l'ausilio del custode Giudiziario. L'appartamento al momento della visita era occupato da persona senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate.

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 fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2024 a firma di Uff. Giudiziario ai nn. 6068/2024 di repertorio, trascritta il 02/08/2024 a Milano 2 ai nn. 109976/78616, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 09/12/2024 a firma di Uff. Giudiziario ai nn. 8499/2024 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a Milano 2 ai nn. 165504/116889, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

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: **€. 3.000,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 9.785,00**

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate da parte dell'acquirente; quanto esposto ha carattere puramente indicativo ed aggiornato alla data di perizia e non considera le eventuali variazioni intervenute successivamente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/2019), con atto stipulato il 17/10/2019 a firma di Giuseppe Ottavio Manella ai nn. 5667/4783 di repertorio, trascritto il 18/10/2019 a Milano 2 ai nn. 130045/84874

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 11/01/2008)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/2008 fino al 17/10/2019), con atto stipulato il 10/01/2008 a firma di Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso ai nn. 36299/8137 di repertorio, trascritto il 14/01/2008 a Milano 2 ai nn. 5017/2941

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/2009 fino al 17/10/2019), con atto stipulato il 30/11/2009 a firma di Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso ai nn. 39197/10608 di repertorio, trascritto il 09/12/2009 a Milano 2 ai nn. 164562103451

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche e la verifica delle conformità edilizie-urbanistiche sono riferite alle pratiche visionate. Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 53/64 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di civile abitazione, rilasciata il 26/10/1964 con il n. 5009 di protocollo, agibilità del 17/05/1966

Concessione edilizia in sanatoria N. 653/1/B e successive varianti, rilasciata il 14/06/1995 con il n. 14113 di protocollo.

Riguarda opere condominiali

Autorizzazione N. 30/95 e successive varianti, per lavori di rifacimento copertura, rilasciata il 02/05/1996.

Riguarda opere condominiali

SCIA N. 96/2015 e successive varianti, per lavori di Rifacimento frontalini Balconi, presentata il 16/06/2015 con il n. 12182 di protocollo.

Riguarda opere condominiali

N. 206/2021 e successive varianti, per lavori di SCIA in sanatoria per difformità opere edificio A.

Riguarda opere condominiali

N. 207/2021 e successive varianti, per lavori di Scia in sanatoria per opere in difformità rispetto al titolo abilitativo 5/65 del 09.03.1965. Edificio B

Nulla osta per opere edilizie N. 5/65 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una civile abitazione, rilasciata il 09/03/1965 con il n. 730 di protocollo, agibilità del 14/12/1966 con il n. 730 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta. Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative ed ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: leggere difformità planimetriche

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici predisposizione perizia: €.1.200,00
- Sanzioni e oneri amministrativi (si indica il minimo prevedibile): €.516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: leggere difformità planimetriche

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici per aggiornamento schede catastali : €.800,00
- diritti catastali: €.100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA PADRE TARCISIO MASSIRONI 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CONCOREZZO Via Padre Tarcisio Massironi 20, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al 4 piano di stabile condominiale con ascensore; composto da corridoio di ingresso, locale soggiorno, piccola cucina, camera, bagno e balcone (oltre a cantina all'interrato)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 76 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Padre Tarcisio Massironi 20, piano: 4/S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: prospetto su cortile comune, altra UI, enti comuni, altra UI e prospetto su cortile



L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è stato recentemente sottoposto a ristrutturazione delle facciate e delle parti comuni; internamente l'appartamento presenta finiture relativamente datata in parte risalenti all'epoca della costruzione con pavimenti in marmette nella zona giorno e parquet nella zona notte. Le finestre sono state recentemente sostituite e sono in ottimo stato. Riscaldamento condominiale con contabilizzazione.

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
superficie catastale	84,00	x	100 %	=	84,00
Totale:	84,00				84,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

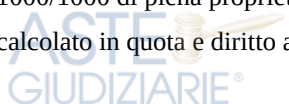
Valore superficie principale: 84,00 x 1.200,00 = 100.800,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 100.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 100.800,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione è stato adottato un procedimento estimativo sintetico di comparazione diretta del bene con altri beni analoghi della zona. I dati di comparazione sono stati desunti da fonti emerografiche (tra cui la Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate), nonché da un'analisi delle offerte commerciali di beni simili presenti nella zona e aree limitrofe, tenendo conto degli andamenti di mercato per lo specifico segmento. Gli elementi principali considerati per determinare il valore unitario includono tra gli altri: l'ubicazione del bene con riferimento al contesto territoriale ed ai collegamenti viabilistici presenti, lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali impiegati e le finiture adottate, le condizioni degli impianti, la presenza di eventuali servitù nonché la regolarità urbanistica ed edilizia (qualora accertabile). Il criterio di misurazione dei beni immobili adottato è quello definito dall'Agenzia del Territorio (Manuale Operativo Banca Dati OMI).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare annunci compravendita

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	84,00	0,00	100.800,00	100.800,00
				100.800,00 €	100.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.616,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 98.184,00

tecnico incaricato: RENATO LO FORTE

Pagina 7 di 8





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:

€. 98.184,00



data 23/09/2025



il tecnico incaricato
RENATO LO FORTE

