



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

92/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Avv. Annalisa Laura Rattini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Vittorio Basilico

CF:BSLVTR74B22F205V

con studio in COGLIATE (MB) VIA RIMEMBRANZE 2

telefono: 3382856427

fax: 02700568360

email: info@vittoriobasilico.com

PEC: vittorio.basilico@ingpec.eu



tecnico incaricato: Vittorio Basilico

Pagina 1 di 10





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SOLARO Corso Europa 60, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in stabile condominiale, ubiacto al piano rialzato, composto da ampio locale soggiorno, locale cucina e due camere, oltre bagno e ampio corridoio di disimpegno con ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di circa 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 279 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa 60, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Da nord in senso orario: Altra Unità immobiliare mapp. 281, cortile comune mapp. 99 su due lati, vano scale e pianerottolo condominiale, altra UI sub. 701

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.400,00
Data di conclusione della relazione:	06/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

L'accesso è avvenuto con l'ausilio del custode giudiziario. L'occupante ha dichiarato di non avere alcun contratto di locazione ed abitare nell'immobile con la propria famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati 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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/03/2008 a firma di Chiambretti Alessio Michele, ai nn. 194817/41706 di repertorio, iscritta il 15/04/2008 a Milano 2 ai nn. 49335/11984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 345.000,00.

Importo capitale: € 230.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/07/2024 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma ai nn. 21562/6824 di repertorio, iscritta il 23/07/2024 a Milano 2 ai nn. 101856/18629, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: €. 495.620,98.

Importo capitale: €. 247.810,49

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/03/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1889 di repertorio, trascritta il 03/04/2025 a Milano 2 ai nn. 45381/31399, 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:	€. 1.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 600,00

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/2008), con atto stipulato il 26/03/2008 a firma di Chiambretti Alessio Michele ai nn. 194816/41705 di repertorio, trascritto il 15/04/2008 a Milano 2 ai nn. 49334/27276

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 26/03/2008), con atto stipulato il 15/12/1981 a firma di Chiambretti Alessio Michele ai nn. 23565 di repertorio, trascritto il 07/01/1982 a Milano 2 ai nn. 879

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Alla data di deposito della perizia, non si è ancora ricevuto riscontro alla richiesta di accesso agli atti. Le informazioni riportate sono basate sulla documentazione disponibile ed in particolare sulla base della documentazione catastale. Si precisa che sarà possibile verificare effettivamente la conformità solo al momento della messa a disposizione delle pratiche da parte dei competenti uffici. Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 155/81 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione palazzina con laboratori - uffici - abitazioni, presentata il 10/12/1981, rilasciata il 12/12/1981 con il n. 155 di protocollo, agibilità del 05/03/1984 con il n. 155/81 di protocollo. Variante presentata il 28/02/1984 per variazioni interne - rilasciata il 06/04/1984

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. Inoltre, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento e non sull'intero fabbricato.

Si precisa altresì che ai sensi del comma 2-ter art. 34 DPR 380/2001 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste da detto comma.

Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie che non è stato possibile visionare.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso dell'unità da ufficio ad abitazione - con chiusura di una porta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di cambio di destinazione d'uso e sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici predisposizione pratica: €1.500,00
- oneri amministrativi (indicazione di massima): €3.600,00

Durante l'accesso agli atti non è stato possibile reperire pratiche o comunicazione di cambio di destinazione d'uso già eventualmente presentate, per l'unità oggetto della procedura.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SOLARO CORSO EUROPA 60

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOLARO Corso Europa 60, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in stabile condominiale, ubiacto al piano rialzato, composto da ampio locale soggiorno, locale cucina e due camere, oltre bagno e ampio corridoio di disimpegno con ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di circa 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 279 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Corso Europa 60, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Coerenze: Da nord in senso orario: Altra Unità immobiliare mapp. 281, cortile comune mapp. 99 su due lati, vano scale e pianerottolo condominiale, altra UI sub. 701

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m
ferrovia distante 5 km
autostrada distante 7 km
superstrada distante 8 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampio appartamento in discreto stato di conservazione, con finiture di livello medocre risalenti per lo più all'epoca della costruzione (primi anni '80 del secolo scorso). Pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle, finestre in legno con tapparelle, porte interne in legno a battente.

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V
conformità: non rilevabile
termico: autonomo con alimentazione in metano i
diffusori sono in termosifoni conformità: non
rilevabile



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	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00

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: 12/03/2025

Fonte di informazione: Contenzioso, 325/2024

Descrizione: Appartamento al piano rialzato ubicato in piccola palazzina, con ingresso da scala comune, composto da ingresso, locale pranzo con balcone, locale cucina, due camere e bagno. Ampio locale al piano seminterrato, con destinazione a box e ingresso dal cortile comune. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CISI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL 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: Corso Europa, 42 Solaro, MI

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.611,11 Euro/mq

Valore Ctu: 127.124,00 pari a: 1.412,49 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 95.343,00 pari a: 1.059,37 Euro/mq

Distanza: 264.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/03/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 910/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 94,85, piano quarto, ingresso, soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico finestrato e due balconi; oltre cantina., 1

Indirizzo: Corso Europa, 38 Solaro, MI

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 736,84 Euro/mq

Valore Ctu: 130.000,00 pari a: 1.368,42 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 73.000,00 pari a: 768,42 Euro/mq

Distanza: 292.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2025

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: palazzina con due trilocali



Indirizzo: Corso Europa

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.064,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 140.250,00 pari a 904,84 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazioni di tipo economico

Indirizzo: zona periferica

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 1050

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

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.

Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione della superficie esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato.

Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella riduzione finale applicata al valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,00	x	950,00	=	85.500,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 85.500,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 85.500,00

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 superfici sono state ottenute considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% (fino ad un massimo di 50 cm) nel caso in cui non confinino con altre unità o parti comuni ed al 50% (fino ad un massimo di 25 cm) nel caso contrario. Le superfici di

- pertinenze (cantine e soffitte): sono considerate al 50% se direttamente comunicanti con i vani principali (25% se non comunicanti);

- balconi, terrazzi e similari: sono considerate al 30%, fino a 25 mq ed al 10% per la quota eccedente (15% e /5% se non direttamente);

- superfici scoperte o assimilabile: sono considerate al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare ed al 2% per la quota oltre tale limite.. Non sono altresì state condotte indagini ed effettuati collaudi sulla struttura statica, in relazione all'acustica, ed al funzionamento degli impianti esistenti. Non sono state svolte indagini circa la presenza di sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, la presenza di campi elettromagnetici o altre sostanze pericolose e/o dannose. Non sono stati eseguiti esami non visivi, prove di laboratorio e/o indagini strumentali e, conseguentemente, non è stato possibile determinare l'eventuale presenza a vizi occulti.

Il valore assegnato all'immobile è quindi ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e/o adeguamento nonché dei costi tecnici; gli eventuali costi ed oneri derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nel valore assegnato.

I beni sono periziati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Solaro, 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	90,00	0,00	85.500,00	85.500,00
				85.500,00 €	85.500,00 €

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

€. 5.100,00

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

€. 80.400,00

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:

€. 80.400,00

data 06/10/2025



il tecnico incaricato
Vittorio Basilico

