TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

311/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

FANTIN

CUSTODE:

Avv. Carlo Trancossi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Andrea Mannino

CF:MNNNDR71L27F205W
con studio in MILANO (MI) VIA LAZZARO PALAZZI, 3
telefono: 00390229400304
email: andrea@studioassociatomannino.it
PEC: andrea.mannino@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 311/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORNATE D'ADDA Via Cesare Battisti 50, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trilocale posto al piano 1° di stabile condominiale con vano cantina al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - S1, ha un'altezza interna di 2.95.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 304 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti 50 - Cornate D'Adda, piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in mappa dei dati di superficie
  Coerenze: nord vano scale comune, cortile comune su tre affacci rimanenti

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**86,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 89.400,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 89.400,00**
Data di conclusione della relazione:	**28/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 20/12/2007 a firma di notaio Ratti Antonio ai nn. 66/65 di repertorio, registrata il 14/01/2008 a Milano 1 , iscritta il 15/01/2008 a Milano 2 ai nn. 1405/5959, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 232.500,00.
Importo capitale: 155.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
La formalità è riferita solamente a appartamento catastalmente identificato al fg. 2, mapp. 304, sub. 6 in Comune di Cornate D'Adda, via Cesare Battisti

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/06/2025 a firma di UNEP C/o Tribunale di Monza ai nn. 1650 di repertorio, trascritta il 14/07/2025 a Milano 2 ai nn. 101846/70104, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a appartamento catastalmente identificato al fg. 2, mapp. 304, sub. 6 in Comune di Cornate D'Adda, via Cesare Battisti

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:	**€. 1.160,00**
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:	**56,2/1000**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di denuncia di successione (dal 30/05/2022), con atto stipulato il 05/12/2025 a firma di Monza Atti Pubbl.Succ.Rimb.iva ai nn. 466071/88888/25 di repertorio, trascritto il 09/12/2025 a Milano 2 ai nn. 176168/120871.
Il titolo è riferito solamente a immobile in Cornate D'Adda catastalmente identificato al fg.2, mapp. 304, sub.6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2007 fino al 30/05/2022), con atto stipulato il 20/12/2007 a firma di notaio Ratti Antonio ai nn. 65/64 di repertorio, trascritto il 15/01/2008 a Milano 2 ai nn. 5958/3476.
Il titolo è riferito solamente a immobile in Cornate D'Adda catastalmente identificato al fg.2, mapp. 304, sub.6

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. **N. 92/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione interna quali demolizione di parete in tavato di mattoni forati e spostamento di una porta del bagno, presentata il 12/06/1990 con il n. 5528 di protocollo, rilasciata il 26/06/1990 con il n. 92/90 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a appartamento

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna come da progetto edilizio n.92/90
Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA per migliore identificazione planimetrica
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- tecnico per predisposizione DOCFA: €.750,00
- oneri di presentazione: €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg
Questa situazione è riferita solamente a appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA CESARE BATTISTI 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORNATE D'ADDA Via Cesare Battisti 50, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trilocale posto al piano 1° di stabile condominiale con vano cantina al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - S1, ha un'altezza interna di 2.95.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 304 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti 50 - Cornate D'Adda, piano: 1 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in mappa dei dati di superficie
  Coerenze: nord vano scale comune, cortile comune su tre affacci rimanenti

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
farmacie	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
supermercato	nella media
verde attrezzato	nella media
spazi verde	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Bergamo Orio al Serio - 30km	nella media
aeroporto distante Milano Malpensa - 85 km	nella media
aeroporto distante Milano Linate - 35 km	nella media
autostrada distante 5 km	al di sopra della media

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media
panoramicità: nella media
livello di piano: nella media
stato di manutenzione: nella media
luminosità: nella media
qualità degli impianti: al di sotto della media
qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trilocale composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere e un bagno.

L'appartamento, posto al primo piano, ha triplo affaccio sul cortile comune.

Al piano interrato è presente un vano ad uso cantina

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura nella media
travi: costruite in cemento armato nella media
solai: soletta in cemento armato in opera nella media
copertura: a falde costruita in cemento armato nella media
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato nella media
balconi: costruiti in cemento armato nella media

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in alluminio con apertura elettrica nella media
infissi esterni: anta singola a battente realizzati in pvc nella media
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc nella media
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto nella media
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti nella media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media
plafoni: realizzati in stabilitura nella media
rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in ceramica nella media
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato nella media

Degli Impianti:

ascensore: a fune nella media
citofonico: audio nella media
gas: sottotraccia con alimentazione a meta nella media
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V nella media
fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in grès con recapito in collettore o rete comunale nella media
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da nella media

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato
telefonico: sottotraccia ; il centralino è assente
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento e vano cantina	86,00	x	100 %	=	86,00
Totale:	**86,00**				**86,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/04/2026

Fonte di informazione: Tecnocasa agenzia immobiliare

Descrizione: Trilocale in vendita

Indirizzo: Cornate D'Adda, Via Giuseppe Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 822,92 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Tecnocasa agenzia immobiliare

Descrizione: Trilocale con box

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indirizzo: Cornate D'Adda, Via A.Grandi

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.141,30 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate (25/03/2026)

Domanda: Anno 2025 - Semestre 2 - vendita Cornate d'Adda - zona centrale - residenziale - abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.150,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Visionato l'immobile si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni immobili il più possibile simili per tipologia edilizia, consistenza e servizi, siti nella stessa zona di riferimento, e con i prezzi medi esposti dalle banche dati del mercato immobiliare prese come riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire sia positivamente sia negativamente sul valore del bene. A seguito di quanto precedentemente riportato, si ritiene equo attribuire un valore al mq pari a € 1050

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,00	x	1.050,00	=	**90.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 90.300,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 90.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata eseguita per comparazione con immobili simili a quello oggetto di pignoramento per tipologia edilizia, consistenza e ubicazione, recentemente in vendita sul territorio di Cornate d'Adda

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - Cornate D'Adda, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate D'Adda, agenzie: Varie operanti sul territorio di Cornate d'Adda, osservatori del mercato immobiliare Banca dati valori immobiliari Agenzia delle Entrate, ed inoltre: informazioni in loco

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,00	0,00	90.300,00	90.300,00
				90.300,00 €	**90.300,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.400,00**

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: **€. 89.400,00**

data 28/04/2026

il tecnico incaricato
Geom. Andrea Mannino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009