



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

494/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ARIANNA TOPPAN

CUSTODE:

AVV. CHIARA MARICA NOVARA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

ARCH. LORELLA MATASSINI

CF:MTSLLL60H67D969Z

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA SAINT DENIS 177

telefono: 022409987

email: lorellamatassini_architetto@virgilio.it

PEC: matassini.10375@oamilano.it



tecnico incaricato: ARCH. LORELLA MATASSINI

Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 494/2025

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

A villa singola a CARATE BRIANZA Via Daniele Crespi 13, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) villetta a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato comprendente:

- . un vano di cantina, locale lavanderia e ripostiglio al piano primo sottostrada;
- . soggiorno/letto con angolo cottura, servizio e portico al piano terreno;
- . locali senza permanenza di persone al piano primo (sottotetto), tra loro collegati con scala interna e con annessa porzione di area esclusiva, accessoria e di pertinenza;
- . un vano ad uso autorimessa al piano primo sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 805 sub. 7-8 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 569,39 Euro, indirizzo catastale: via Daniele Crespi n.13, piano: S1-T-1
- Coerenze: -dei locali ai piani terreno e primo e dell'area accessoria e di pertinenza in corpo: unità ai subb. 6 e 5, proprietà al mappale 745, unità immobiliare al sub. 10, ente comune al sub. 1. -dei locali al piano interrato e dell'autorimessa in corpo : unità immobiliare al sub.5 , terrapieno , autorimessa al sub.21 , corsello comune al sub.2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 805 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Via Daniele Crespi n.13, piano: S1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	23,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 328.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 328.000,00
Data di conclusione della relazione:	18/05/2026

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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/10/2017 a firma di Notaio Alberto Paleari ai nn. 93962/37035 di repertorio, iscritta il 13/10/2017 a Milano 2 ai nn. 122963/22914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 240.000,00.

Durata ipoteca: anni 30

ipoteca **legale**, iscritta il 10/10/2019 a Milano 2 ai nn. 126238/24041, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 88.756,32.

Importo capitale: 44.378,16

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 19/11/2025 a Milano 2 ai nn. 165286/113301, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/2017), con atto stipulato il 10/10/2017 a firma di Notaio Alberto Paleari di Monza ai nn. 93961/37034 di repertorio, trascritto il 13/10/2017 a Milano 2 ai nn. 122962/78989

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 08/10/1982 fino al 24/04/2012), con atto stipulato il 08/10/1982 a firma di Notaio Guido Solaro di Desio ai nn. 18761/42914 di repertorio, trascritto il 28/10/1982 a Milano 2 ai nn. 57565/45652.

Il titolo è riferito solamente a all'area di terreno su cui successivamente sono state edificate le unità immobiliari in oggetto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2012 fino al 10/10/2017), con atto stipulato il 24/04/2012 a firma di Notaio Milena Motto di Rozzano ai nn. 6211/4448 di repertorio, trascritto il 30/04/2012 a Milano 2 ai nn. 43298/29298.

Il titolo è riferito solamente a area di terreno su cui successivamente sono state edificate le unità immobiliari in oggetto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività (DIA) alternativa al P.d.C. N. **149/2012** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di n. 7 villette, presentata il 03/09/2012, agibilità del 20/10/2016.

Risulta presentata dichiarazione/Segnalazione Certificata di Agibilità in data 20/10/2016 ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla normativa vigente, con deposito della relativa documentazione presso il Comune competente, senza rilascio di specifico certificato, in quanto nel regime vigente il procedimento si perfeziona mediante deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità. Per quanto riguarda l'autorimessa, è stata depositata SCIA ai fini della sicurezza antincendio nell'anno 2016.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva la presenza di una modesta difformità consistente nella realizzazione di una suddivisione interna mediante parete in cartongesso nel piano sottotetto. Trattandosi di modifica interna non strutturale, riferita a locale accessorio non abitabile, la stessa

appare sanabile mediante pratica edilizia in sanatoria (CILA), con un costo complessivo stimabile in via meramente indicativa, ferma restando la necessità di verifica presso il Comune competente.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione fissa per CILA in sanatoria (art. 6-bis DPR 380/2001): €1.000,00
- pratica + rilievo + asseverazione: €700,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rrealizzazione di una suddivisione interna mediante parete in cartongesso nel piano sottotetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento scheda catastale: €300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CARATE BRIANZA VIA DANIELE CRESPI 13

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CARATE BRIANZA Via Daniele Crespi 13, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) villetta a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato comprendente:

- . un vano di cantina, locale lavanderia e ripostiglio al piano primo sottostrada;
- . soggiorno/letto con angolo cottura, servizio e portico al piano terreno;
- . locali senza permanenza di persone al piano primo (sottotetto), tra loro collegati con scala interna e con annessa porzione di area esclusiva, accessoria e di pertinenza;
- . un vano ad uso autorimessa al piano primo sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 805 sub. 7-8 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 569,39 Euro, indirizzo catastale: via Daniele Crespi n.13, piano: S1-T-1
- Coerenze: -dei locali ai piani terreno e primo e dell'area accessoria e di pertinenza in corpo: unità ai subb. 6 e 5, proprietà al mappale 745, unità immobiliare al sub. 10, ente comune al sub. 1. -dei locali al piano interrato e dell'autorimessa in corpo : unità immobiliare al sub.5 , terrapieno , autorimessa al sub.21 , corsello comune al sub.2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.



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 Seregno, Desio, Giussano, Monza; buona accessibilità verso l'area metropolitana milanese.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Attrazioni storiche/paesaggistiche: presenti nel territorio comunale (Parco Valle del Lambro, complesso di Agliate), distanza circa 1-2 km.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
negozi al dettaglio
supermercato
farmacie
verde attrezzato
palestra
piscina



COLLEGAMENTI

ferrovia distante Km 2,00-2,50
autobus distante Mt 500-800
superstrada distante Km 5,00-6,00



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su più livelli collegati da scala interna ed è caratterizzata da una distribuzione funzionale degli spazi e da finiture di livello medio-buono.

Piano terra

Il piano terra è destinato a zona giorno ed è composto da un ampio locale soggiorno con angolo cottura, organizzato in ambiente open space. Gli spazi risultano ben distribuiti e dotati di buona luminosità naturale.

Sono presenti pavimentazioni in gres porcellanato di grande formato, serramenti in buono stato manutentivo e finiture complessivamente moderne. Il piano è completato da un servizio igienico dotato di vasca, anch'esso rifinito con materiali recenti.

L'unità dispone inoltre di area esterna pertinenziale ad uso esclusivo, in parte sistemata a giardino ed in parte pavimentata, che consente una buona fruibilità degli spazi all'aperto.

Piano primo – sottotetto

Il piano superiore è costituito da locale sottotetto, urbanisticamente qualificato come spazio accessorio non abitabile.

Tale livello risulta attualmente suddiviso ed utilizzato di fatto come zona notte, con presenza di

ambienti arredati a camere e spazi accessori (cabina armadio, locali di servizio).

Le finiture risultano in buono stato manutentivo, con pavimentazioni in gres e struttura di copertura in legno a vista. Tuttavia, la conformazione della copertura a falde inclinate determina una significativa riduzione delle altezze utili, con limitata fruibilità nelle porzioni perimetrali.

Piano interrato

Il piano interrato è destinato a locali accessori ed è composto da cantina, lavanderia, ripostiglio e locale tecnico. Anche tale livello risulta attualmente utilizzato di fatto come taverna con lavanderia dotata di sanitari e doccia.

Autorimessa

È presente autorimessa pertinenziale posta al piano interrato, di dimensioni tali da consentire non solo il ricovero di autovettura ma anche l'utilizzo come spazio accessorio/deposito, con conseguente incremento dell'utilità complessiva del bene.

Stato manutentivo generale

L'immobile si presenta in complessivo buono stato di conservazione, con impianti e finiture compatibili con l'epoca di realizzazione e con assenza di evidenti fenomeni di degrado.

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

ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 805 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Via Daniele Crespi n.13, piano: S1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	39,00	x	60 %	=	23,40
Totale:	39,00				23,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della presente valutazione si assume quale riferimento la superficie catastale dell'unità immobiliare, pari a circa mq 90, comprensiva delle superfici accessorie direttamente collegate.

L'immobile si sviluppa su più livelli (piano terra, piano sottotetto e piano interrato), con presenza di autorimessa pertinenziale catastalmente distinta ma funzionalmente connessa.

In particolare, il piano sottotetto, pur risultando urbanisticamente non abitabile e pertanto qualificabile come superficie accessoria, presenta una significativa fruibilità in ragione dell'attuale

organizzazione degli spazi, incidendo positivamente sull'utilità complessiva del bene.

Analogamente, il piano interrato e l'autorimessa contribuiscono ad incrementare l'appetibilità commerciale dell'immobile, in quanto dotati di buona consistenza e funzionalità.

Tali elementi sono stati considerati nella determinazione del valore unitario, senza procedere a una separata quantificazione analitica delle superfici, ma attraverso una valutazione complessiva dell'incidenza delle stesse sul valore di mercato del bene.

Analisi di mercato

L'analisi del mercato immobiliare locale, condotta mediante confronto con dati disponibili relativi a immobili simili per tipologia e localizzazione, evidenzia valori di offerta compresi tra circa € 1.800/mq ed € 2.300/mq, mentre i valori effettivamente riscontrabili in sede di compravendita si collocano più realisticamente in un intervallo compreso tra € 1.600/mq ed € 1.900/mq.

Si rileva inoltre una limitata disponibilità di immobili comparabili attualmente presenti sul mercato, elemento che riduce la possibilità di confronto diretto e rende necessario fare riferimento anche a dati di transazioni effettive.

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'immobile in esame si colloca nella fascia medio-alta del suddetto intervallo di mercato, in considerazione di:

- buono stato manutentivo generale e finiture di livello medio-buono;
- presenza di area esterna pertinenziale fruibile;
- dotazione di locali accessori (piano interrato) di buona consistenza;
- presenza di autorimessa pertinenziale di dimensioni adeguate;
- organizzazione funzionale degli spazi interni;

Si evidenzia tuttavia che la presenza del piano sottotetto non abitabile, pur incidendo positivamente sotto il profilo della fruibilità, rappresenta un elemento limitativo ai fini della piena valorizzazione dell'immobile, impedendo il raggiungimento dei valori massimi espressi dal mercato per immobili con analoga superficie interamente abitabile.

Alla luce di quanto sopra, il valore unitario è stato determinato tenendo conto del complessivo equilibrio tra elementi migliorativi e fattori limitanti, collocando l'immobile nella fascia superiore dei valori medi di mercato, ma con opportuna prudenza estimativa.

Determinazione del valore di stima

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte e dei valori espressi dal mercato immobiliare locale per immobili simili si ritiene congruo determinare il valore di mercato dell'intero compendio immobiliare in: € 330.000,00 (euro trecentotrentamila/00)

La valutazione è effettuata a corpo e non sulla base di un valore unitario €/mq, in quanto la superficie catastale comprende anche porzioni accessorie (sottotetto non abitabile, piano interrato e autorimessa) la cui incidenza sul valore non è correttamente rappresentabile mediante un semplice parametro unitario, ma è stata considerata complessivamente nella determinazione del valore finale.

Tale valore è da intendersi riferito allo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova alla data della presente valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	330.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 330.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 330.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio estimativo adottato è quello del più probabile valore di mercato, determinato mediante procedimento sintetico-comparativo a corpo, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato manutentivo, della consistenza complessiva, della qualità delle finiture, della presenza di superfici accessorie e pertinenziali, nonché dell'andamento del mercato immobiliare locale per beni simili per tipologia, ubicazione ed epoca costruttiva.

La valutazione è stata effettuata considerando il compendio immobiliare nella sua unitarietà funzionale, senza applicazione di un mero criterio matematico basato sul prezzo unitario al metro quadrato, in quanto la presenza di superfici accessorie (sottotetto non abitabile, piano interrato ed autorimessa) incide sul valore economico del bene in misura non direttamente proporzionale alla superficie catastale/commerciale.

Sono stati inoltre considerati gli elementi di appetibilità commerciale del bene, quali la recente edificazione, la presenza di area esterna esclusiva, la dotazione di locali accessori e l'ubicazione in contesto residenziale di buona qualità urbanistica ed ambientale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Carate Brianza, agenzie: annunci immobiliari di beni simili venduti nella stessa zona, osservatori del mercato immobiliare BorsinoPro piattaforma professionale valutazione immobili, Banche dati aziendali, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI

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	villa singola	90,00	23,40	330.000,00	330.000,00
				330.000,00 €	330.000,00 €

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

€ 2.000,00

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

€ 328.000,00

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

€ 0,00



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €.**328.000,00**

data 18/05/2026

il tecnico incaricato
ARCH. LORELLA MATASSINI

