



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

173/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:

DOTT. STEFANIA ALETTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GEOM. RENATO LO FORTE - AGGIORNAMENTO 03/07/2025

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 173/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TRIUGGIO VIA 25 APRILE 6, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di tipo economico popolare, ubicato al piano terzo di stabile condominiale senza ascensore, composto da ampio soggiorno, cucina, due camere, bagno, piccolo ripostigli e due balconi (oltre locale cantina al piano interrato)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 49 sub. 24 (catasto fabbricati), scheda T63767 DEL 28.06.1988 PROT. 66540, categoria A/3, classe 5, consistenza 121 mq, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: TRIUGGIO (MB), VIA XXV APRILE 6, piano: T-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISCRIZIONE AL CATASTO
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 23, parti comuni, sub. 25, parti comuni

A.1 **box singolo**, composto da 1 vano autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 49 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda T63768 DEL 28.06.1988 , categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: TRIUGGIO (MB), VIA XXV APRILE 6, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CATASTO EDILIZIO INIZIALE
Coerenze: da nord in senso orario: parti comuni, parti comuni, sub. 7, parti comuni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.400,00
Data di conclusione della relazione:	03/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'ordinanza di assegnazione non risulta opponibile al creditore ipotecario e al creditore pignorante, in quanto successiva alla iscrizione ipotecaria e alla trascrizione del pignoramento, conseguentemente l'immobile verrà consegnato all'aggiudicatario libero da persone e cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala che la sentenza n. 411/2025 pubblicata il 26/02/2025 RG n. 4275/2021 Trib. Monza. Non risulta trascritta; in ogni caso la stessa è successiva alla data di trascrizione del pignoramento.

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** attiva, iscritta il 10/05/2017 a Agenzia delle Entrate Territorio - Milano 2 ai nn. 54767/9807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 234.000,00.

Importo capitale: 117.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 30/01/2023 a Milano 2 ai nn. 11369/1636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 8000,00.

Importo capitale: 3686,33

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/04/2024 a Milano 2 ai nn. 45434/32762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

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:	€. 2.939,58
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 16.884,06
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 28/04/2017), con atto stipulato il 28/04/2017 a firma di Averoldi Giovanni ai nn. 158841/66999 di repertorio, trascritto il 10/05/2017 a Milano 2 ai nn. 54764/35540

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 28/04/2017), con atto stipulato il 12/01/1994 a firma di Battaglio Enrica ai nn. 28080 di repertorio, trascritto il 02/02/1994 a Milano 2 ai nn. 94206886

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 56/1965, intestata a **** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio sociale a carattere popolare con contributo legge 4/11/1963 n. 1460, agibilità del 02/10/1979

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 edilizia che non è stato possibile visionare.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DEMOLIZIONE DIVISORIO LOCALE SOGGIORNO E MURETTO INIZIALE CORRIDOIO (normativa di riferimento: LICENZA EDILIZIA - COOPERATIVA EDILIZIA DON PIETRO MERONI EDIFICIO A CARATTERE POPOLARE)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri e sanzioni amministrative (si indica il minimo applicabile - l'importo effettivo può essere determinato solo al momento del rilascio della sanatoria): €1.500,00
- Oneri tecnici di predisposizione pratica: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3/6.

In base alle normative locali relative ai vincoli paesaggistici (Valle del Lambro) sia interni che esterni si segnala che sarà necessario procedere alla verifica di conformità esterna (facciate ed esterni) del fabbricato per poter presentare la pratica di sanatoria delle opere interne.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZZI INTERNI PIANO 3° E CONSEGUENTE NECESSITA' DI REDIGERE SCHEDA SEPARATA PER LA CANTINA (normativa di riferimento: DOCFA PER AGGIORNAMENTO CATASTO)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici per aggiornamento schede catastali : €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TRIUGGIO VIA 25 APRILE 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TRIUGGIO VIA 25 APRILE 6, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di tipo economico popolare, ubicato al piano terzo di stabile condominiale senza ascensore, composto da ampio soggiorno, cucina, due camere, bagno, piccolo ripostigli e due balconi

(oltre locale cantina al piano interrato)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3.Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 49 sub. 24 (catasto fabbricati), scheda T63767 DEL 28.06.1988 PROT. 66540, categoria A/3, classe 5, consistenza 121 mq, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: TRIUGGIO (MB), VIA XXV APRILE 6, piano: T-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISCRIZIONE AL CATASTO
- Coerenze: da nord in senso orario: sub. 23, parti comuni, sub. 25, parti comuni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono ALBIATE). Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: VALLE DELL'LAMBRO .

COLLEGAMENTI

ferrovia al di sotto della media 

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:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
appartamento con cantina - piano 3-s1	121,00	x	100 %	=	121,00
Totale:	121,00				121,00

ACCESSORI:

box singolo, composto da 1 vano autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 49 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda T63768 DEL 28.06.1988 , categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: TRIUGGIO (MB),

VIA XXV APRILE 6, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da
CATASTO EDILIZIO INIZIALE
Coerenze: da nord in senso orario: parti comuni, parti comuni, sub. 7, parti comuni

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	16,00				8,00

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: 20/05/2022

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 19/2019

Descrizione: Quota di 1/1 di proprietà superficiaria di Box interrato singolo di mq. 14., 1

Indirizzo: Via dell'Immacolata, 2 Carate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 9.951,53 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 5.598,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 180.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 19/2019

Descrizione: Fabbricato residenziale di mq, 386,15, appartamenti, cantine e box., 15

Indirizzo: Via L. Cagnola, 34 Triuggio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 204.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 481.365,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 203.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 180.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/02/2024

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 19/2019

Descrizione: Complesso architettonico di Villa Don Bosco mq 4.295,00, villa con parco storico ed aree boscate, edifici di carattere secondario e rustici di campagna. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI 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., 16

Indirizzo: Via G. Bosco, 10/Via Don Minzoni, 1 Triuggio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.158.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 6.415.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.545.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 180.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/05/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 19/2019

Descrizione: Appartamenti da ultimare di mq 326,09, p. 3°-4° e box., 18

Indirizzo: Via Grandi, 3/Via Sant'Ambrogio, 21 Triuggio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 409.013,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 306.760,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 180.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/02/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1316/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 117,00, piano primo, ingresso, cucina, 4 locali ed un bagno oltre a due balconi. Cantina ed un box singolo. , 1

Indirizzo: Via Cadorna, 43 Triuggio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.595,87 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.834,40 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 374.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/03/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1260/2015

Descrizione: A. Appartamento di mq 114,37, piani primo e secondo sottotetto, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e terrazzo al piano primo nonché disimpegno, due camere, bagno e terrazzo al piano secondo-sottotetto. I due piani sono collegati tra loro mediante una scala interna. A.1 Box singolo di mq 9,36 al piano interrato e composto da unico vano di pertinenza dell'appartamento. , 1

Indirizzo: Via Vittorio Emanuele II (in prossimità di Cascina S. Angelo), 72 Triuggio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 132.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 157.843,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 394.00 m

Numero Tentativi: 1

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:	121,00	x	1.100,00	=	133.100,00
Valore superficie accessori:	8,00	x	1.100,00	=	8.800,00
					141.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 141.900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 141.900,00

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. La valutazione avviene dopo aver eseguito sopralluogo in loco al fine di verificare lo stato di conservazione e manutenzione dei beni e di adeguare conseguentemente i valori di comparazione. Nella valutazione del valore unitario sono stati considerati anche gli eventuali interventi di adeguamento /

ripristino / messa in pristino / etc. eventualmente ipotizzabili (anche se non specificati direttamente e separatamente nella presente relazione). Il giudizio di valore finale è da intendersi a corpo ed include vizi e difetti occulti non rilevabili dagli ordinari accertamenti visivi effettuati in fase di sopralluogo, la non conformità degli impianti, le non conformità edilizie e urbanistiche inerenti parti del complesso immobiliare non oggetto della relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Triuggio, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI, ed inoltre: 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	121,00	8,00	141.900,00	141.900,00
				141.900,00 €	141.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.400,00**

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: **€. 136.400,00**

data 03/07/2025

il tecnico incaricato
GEOM. RENATO LO FORTE - AGGIORNAMENTO 03/07/2025