



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

164/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:

Dott. Cesare Mario LISSONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Maurizio CERANA

CF:CRNMRZ68S22D286E

con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A

telefono: 0362330247

email: mail@studioexnovo.com

PEC: maurizio.cerana@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 164/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a MEDA Via Treviso 13, della superficie commerciale di **57,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala C, ha un'altezza interna di 2.70 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 36 particella 140 sub. 45** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: Via Treviso n. 13, piano: Primo,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. e vano scala comune ad ovest: vano scala comune e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B

BOX SINGOLO a MEDA Via Treviso 13, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.80 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 36 particella 140 sub. 80** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Grado n. 10, piano: Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello comune boxes

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.390,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.390,00**

Data di conclusione della relazione: **15/09/2025**

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 07/09/2011 a firma di Notaio Paolo Carbone di Cesano Maderno ai nn. 87162/24663 di repertorio, iscritta il 22/09/2011 a Milano 2 ai nn. 109202/23273, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 96.000,00.

Importo capitale: €. 64.000,00.

La formalità è riferita solamente a Meda, Fg. 36 Mapp. 140 subb. 45 e 80

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 18/03/2025 a firma di Unep c/o Tribunale di Monza ai nn. 2797 di repertorio, trascritta il 07/04/2025 a Milano 2 ai nn. 47113/32652, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a Meda, Fg. 36 Mapp. 140 subb. 45 e 80 .

Credito di Euro 3.114,42 oltre accessori

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: **€. 1.013,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.876,42
Ulteriori avvertenze:	
<i>Condominio amministrato da:</i>	
<i>PALLAVICINI RAG. BARBARA - via Lombardia n. 3/a - Desio (MB) Tel. 0362300798.</i>	
<i>Millesimi appartamento : 11,22</i>	
<i>Millesimi Box : 1,93</i>	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di atto di compravendita (dal 07/09/2011), con atto stipulato il 07/09/2011 a firma di Notaio Paolo Carbone di Cesano Maderno ai nn. 87161/24662 di repertorio, registrato il 13/09/2011 a Desio ai nn. 9961 serie 1T, trascritto il 22/09/2011 a Milano 2 ai nn. 109201/6678.

Il titolo è riferito solamente a Meda, Fg. 36 Mapp. 140 subb. 45 e 80

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Alla *** DATO OSCURATO *** :

in parte per aver acquistato il terreno identificato al mappale 139 (precedente identificazione catastale degli attuali beni oggetto di esecuzione) dalla *** DATO OSCURATO *** con atto di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Carbone Paolo di Cesano Maderno, in data 6 aprile 2011 rep. 86603/24296 e trascritto a Milano 2 in data 13 aprile 2011 ai nn. 41498/23947.

in parte quanto al mappale 128 (precedente identificazione catastale degli attuali beni oggetto di esecuzione) per atto di fusione per incorporazione in data 9 marzo 2011 rep. 86477/24224 Notaio Paolo Carbone di Cesano Maderno, registrato a Desio il 18 marzo 2011 al n. 2849 serie 1T, trascritto a Milano 2 in data 25 marzo 2011 ai nn. 33583/19450 la società *** DATO OSCURATO *** è subentrata alla società incorporata *** DATO OSCURATO ***.

- Alla *** DATO OSCURATO *** per avere acquistato il terreno al mapp. 122 (precedente identificazione catastale degli attuali beni oggetto di esecuzione, come sopra specificato) con atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Carbone in data 14 giugno 2006 rep. 78747/18929, registrato a Desio il 6 luglio 2006 al n. 5441 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 8 luglio 2006 ai nn. 108183/56561 dalla società *** DATO OSCURATO ***

- Alla *** DATO OSCURATO *** per avere acquistato il terreno al mapp. 41 (precedente identificazione catastale degli attuali beni oggetto di esecuzione, come sopra specificato), unitamente al terreno al mapp. 40, con atto di compravendita per scrittura privata autenticata dal Notaio Piercarlo Mattea di Lodi in data 1 dicembre 1986 rep. 3348 e trascritto a Milano 2 in data 22 dicembre 1986 ai nn. 85283/61499 da Donghi Bruno, nato a Seveso il 31 luglio 1925.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività N. **310/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione recinzione, presentata il 10/09/2003 con il n. 20034 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Meda, Via Treviso - Via Grado

Permesso di Costruire **N. 49/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovi edifici ad uso residenziale e produttivo, rilasciata il 29/06/2005 con il n. 4860 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Meda, Via Treviso - Via Grado.

Proroga rilasciata il 03.06.2009

Denuncia di inizio attività **N. 11/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante consistente in: recupero di sottotetti esistenti, ampliamento interrato a destinazione autorimesse, attuazione leggi regionali: n. 26/95 art. 2 c. 1 mod. da L. 33/07, modifiche opere interne e di facciata residenziali, riduzione calcolo S.F., presentata il 15/01/2010 con il n. 1065 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Meda, Via Treviso - Via Grado

Denuncia di inizio attività non onerosa **N. 320/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di completamento fabbricati produttivi e residenziali, presentata il 20/10/2010 con il n. 24671 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Meda, Via Treviso - Via Grado

Denuncia di inizio attività non onerosa **N. 322/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione e ingressi pedonali e carrai, presentata il 20/10/2010 con il n. 24678 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Meda, Via Treviso - Via Grado

Denuncia di inizio attività **N. 97/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante finale alla DIA n. 320/2010, presentata il 29/03/2011 con il n. 7551 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Meda, Via Treviso - Via Grado.

Le opere sono state ultimate il 14.06.2011

Denuncia di inizio attività non onerosa **N. 214/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante ingressi pedonali e rettifica recinzione in via Grado e interna tra proprietà private, presentata il 03/06/2011 con il n. 13072 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Meda, Via Treviso - Via Grado.

Autorizzazione di agibilità parziale del 19.07.2011 - Grava tra altri beni anche su: Fg. 36 Mapp. 140 subalterni 45 ed 80.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza netta interna rilevata nell'autorimessa è maggiore a quella autorizzata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato concessionato. Le discrepanze rilevate riguardano l'intero piano interrato per le quali andrà prevista la presentazione di eventuale sanatoria condominiale.

L'immobile risulta **non conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Meda, Fg. 36 Mapp. 140 sub. 80

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza rilevata nell'autorimessa è difforme da quella indicata nella planimetria. Errata indicazione dell'indirizzo dell'immobile nella visura catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €.500,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Meda, Fg. 36 Mapp. 140 sub. 80

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MEDA VIA TREVISO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a MEDA Via Treviso 13, della superficie commerciale di **57,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala C, ha un'altezza interna di 2.70 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 36 particella 140 sub. 45** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: Via Treviso n. 13, piano: Primo,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. e vano scala comune ad ovest: vano scala comune e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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

spazi verde

nella media



COLLEGAMENTI

superstrada

nella 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:

Appartamento posto al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, servizio igienico e disimpegno oltre a balcone.

L'unità è inserita nella scala "C" di un condominio denominato "Residenza del Sole" di quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

Posto in una zona periferica del Comune di Meda, ha accesso dalla via Treviso.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media 

infissi esterni: doppia e singola anta a battente realizzati in pvc con doppio vetro

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno

nella media 

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato e pietra

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane ad anta realizzate in alluminio

nella media 

rivestimento interno: posto in angolo cottura e bagno realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

scale: interna con rivestimento in marmo

nella media 

Degli Impianti:

antifurto: solo predisposizione



ascensore: presente



condizionamento: solo predisposizione



elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V



termico: centralizzato i diffusori sono in termosifoni in ghisa senza contabilizzatori di calorie



citofonico: audio

nella media 

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 (s.u. mq. circa 46,80)	55,40	x	100 %	=	55,40
Balcone (mq. circa)	6,00	x	30 %	=	1,80
Totale:	61,40				57,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.650,00

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.850,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,20 x 1.800,00 = **102.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.960,00**

BENI IN MEDA VIA TREVISO 13

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

BOX SINGOLO a MEDA Via Treviso 13, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.80 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 36 particella 140 sub. 80** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Grado n. 10, piano: Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello comune boxes

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

superstrada

nella 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:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Residenza del Sole" di quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

Posto in una zona periferica del Comune di Meda, ha accesso carraio dalla via Treviso.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista, la tensione è di 220V



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
Box singolo (s.u. mq. circa 17,80)	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Meda, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	57,20	0,00	102.960,00	102.960,00
B	box singolo	20,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				117.960,00 €	117.960,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.390,00**

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: **€. 117.390,00**

data 15/09/2025

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA