



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

332/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa FANTIN PATRIZIA

CUSTODE:

Avv. Rosa Alba Nunziata

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Italo Dossena

CF:DSSTLI42A09M147E

con studio in VIMERCATE (MB) Via Stefanardo, 15

telefono: 0396852599

email: italo.dossena@fastwebnet.it

PEC: italo.dossena@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 332/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BOVISIO-MASCIAGO via Roma 21, della superficie commerciale di **26,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Monolocale con bagno posto al piano primo in pessimo stato conservativo.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 75 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: via Roma 21, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altro sub, cortile, cortile, vano scala comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.146,00
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.146,00
Data di conclusione della relazione:	06/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, iscritta il 07/07/2005 a Milano 2 ai nn. 102054/26156, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 120.750,00.

Importo capitale: Euro 80.500,00.

Debitore non datore di ipoteca Tamer El Nahal

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/11/2006 a firma di notaio De Giovanni orazio ai nn. 237427/12376 di repertorio, iscritta il 05/12/2006 a Milano 2 ai nn. 188350/47397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 300.000,00.

Importo capitale: Euro 150.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/10/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6456 di repertorio, trascritta il 08/11/2023 a Milano 2 ai nn. 150756/105354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 30/05/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5182 di repertorio, trascritta il 19/07/2024 a Milano 2 ai nn. 99758/71278, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 03/05/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7165 di repertorio, trascritta il 16/07/2014 a Milano 2 ai nn. 65112/45302, 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 *** , in forza di atto di compravendita (dal 05/07/2007), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Notaio De Giovanni Orazio ai nn. 238515/13358 di repertorio, trascritto il 24/07/2007 a Milano 2 ai nn. 118211/62189

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 19/02/1979 fino al 28/06/2005), con atto stipulato il 19/02/1979 a firma di Notaio Galbiati ai nn. 29085 di repertorio, trascritto il 20/03/1979 a Milano 2 ai nn. 17901/1513

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 28/06/2005 fino al 21/11/2006), con atto stipulato il 28/06/2005 a firma di Notaio Malusa Guido ai nn. 70848/4803 di repertorio, trascritto il 07/07/2005 a Milano 2 ai nn. 102053/5205

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2006 fino al 05/07/2007), con atto stipulato il 21/11/2006 a firma di Notaio De Giovanni Orazio ai nn. 237426/12375 di repertorio, trascritto il 05/12/2006 a Milano 2 ai nn. 188349/97693

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La verifica delle conformità edilizie/urbanistiche è riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 159/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, adeguamento impianti e apertura finestra, presentata il 05/07/2007 con il n. 11901 di protocollo, rilasciata il 27/09/2007

Condono edilizio 202/2004 **N. 202/46**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento monolocale, presentata il 09/12/2004 con il n. 20716 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata.**

DINIEGATO

Permesso di costruire **N. 44/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, presentata il 08/03/2002 con il n. 4720 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata.**

ANNULLATA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA ROMA 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BOVISIO-MASCIAGO via Roma 21, della superficie commerciale di **26,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

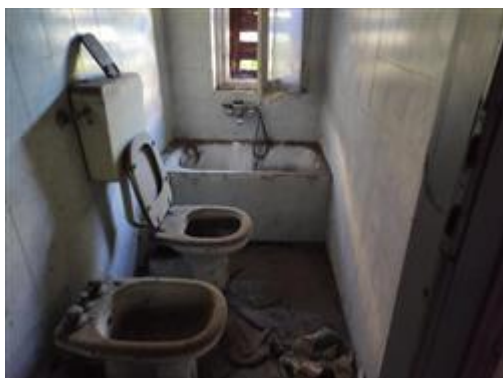
Monocale con bagno posto al piano primo in pessimo stato conservativo.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 75 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: via Roma 21, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altro sub, cortile, cortile, vano scala comune





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- finestre in pessimo stato conservativo - da sostituire
- persiane di legno in pessimo stato conservativo - da sostituire
- soffitto in legno in pessimo stato conservativo, in parte assente / crollato - da rifare
- intonaco pareti scrostato / assente
- pavimento al rustico (probabile orditura in legno) - da sostituire
- bagno da rifare

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
Monolocale	26,91	x	100 %	=	26,91
Totale:	26,91				26,91

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: 02/07/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 299/2017

Descrizione: appartamento di mq. 65,45 al piano terreno con doppio accesso dal cortile interno, composto da locale soggiorno, camera da letto matrimoniale, cucina e bagno; piccolo ripostiglio in cortile, 1

Indirizzo: via Roma, 49 Bovisio-Masciago, MB

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 492,31 Euro/mq

Valore Ctu: 70.881,27 pari a: 1.090,48 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.594,00 pari a: 655,29 Euro/mq

Distanza: 62.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/06/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 618/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 95,24, soggiorno, due camere, 2 servizi, cucina e cantina., 1

Indirizzo: Via XX settembre, 10 Bovisio-Masciago, MB

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 578,95 Euro/mq

Valore Ctu: 120.496,00 pari a: 1.268,38 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.000,00 pari a: 400,00 Euro/mq

Distanza: 90.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/11/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 33/2011

Descrizione: Appartamento di mq.46, cucina/soggiorno, camera, bagno, balcone e solaio. , 1

Indirizzo: Via Roma, 30 Bovisio-Masciago, MB

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.750,00 pari a 538,04 Euro/mq
Valore Ctu: 60.219,44 pari a: 1.309,12 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 33.000,00 pari a: 717,39 Euro/mq
Distanza: 98.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 06/12/2019
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1354/2016
Descrizione: Appartamento di mq. 82 piano secondo, tre locali, cucina e servizio oltre ad un balcone e vano di solaio di pertinenza posto al quarto piano., 1
Indirizzo: Via Roma, 30/C Bovisio-Masciago, MB
Superfici principali e secondarie: 82
Superfici accessorie:
Prezzo: 41.000,00 pari a 500,00 Euro/mq
Valore Ctu: 72.000,00 pari a: 878,05 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 40.500,00 pari a: 493,90 Euro/mq
Distanza: 98.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 16/12/2015
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 500/2012
Descrizione: Piccolo appartamento da ristrutturare di mq. 43,88, soggiorno cucina open space in cui è stato ricavato un piccolo bagno cieco abusivo con pareti di carton gesso, una camera. Un piccolo solaio al piano quarto., 1
Indirizzo: Via Roma, 30 Bovisio-Masciago, MB
Superfici principali e secondarie: 43
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.300,00 pari a 262,79 Euro/mq
Valore Ctu: 25.950,00 pari a: 603,49 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 15.000,00 pari a: 348,84 Euro/mq
Distanza: 98.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/04/2017
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 87/2014
Descrizione: Appartamento di mq. 60,6, piano terzo senza ascensore (quarto fuori terra), due locali e servizi, annessa porzione di sottotetto non abitabile comunicante con scala interna., 1

Indirizzo: Via Roma, 30 Bovisio-Masciago, MB

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 616,67 Euro/mq

Valore Ctu: 46.662,00 pari a: 777,70 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.000,00 pari a: 583,33 Euro/mq

Distanza: 98.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dato il pessimo stato manutentivo e le aggiudicazioni in asta per immobili simili si ritiene equo e congruo applicare un valore unitario di 600 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	26,91	x	600,00	=	16.146,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.146,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 16.146,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base al valore di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche della zona. Son stati considerati i dati forniti dalle Borse Immobiliari e confrontati con i dati reali di compravendita e dagli annunci immobiliari in essere sul territorio.

Osservazioni e precisazioni

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione di impianti. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;
- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente);
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a

disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

- dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Bovisio Masciago, agenzie: Tecnocasa, Gabetti, Delcasa servizi immobiliari, Professione casa, Oro immobiliare., osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM Camera di Commercio di Milano e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), ed inoltre: altri liberi intermediatori di zona

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	26,91	0,00	16.146,00	16.146,00
				16.146,00 €	16.146,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.146,00**

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:	€. 16.146,00

data 06/10/2025

il tecnico incaricato
Geom. Italo Dossena