TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:

DOTT. MICHELE POZZOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/11/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Dott. Geom. Fabrizio Prati

CF:PRTFRZ72C31F205S
con studio in MONZA (MB) VIA CASTELFIDARDO 8
telefono: 0392024428
email: fabrizio@studioprati.eu
PEC: fabrizio.prati@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MEDA VIA GORIZIA 66, quartiere Palameda, della superficie commerciale di **72,78** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano in una palazzina della metà degli anni '60 senza ascensore con riscaldamento centralizzato. L'unità si compone di un ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno ampia camera da letto ed un bagno. Completano l'unità un ampio balcone, un locale cantina al piano interrato ed una autorimessa nel cortile. Complessivamente l'unità si presenta funzionale commercialmente da ristrutturare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,80 mt..Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 119 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia 66, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita
  Coerenze: Appartamento da Nord in senso orario: area comune, proprietà di terzi, vano scala comune, altra proprietà di terzi Cantina da Nord in senso orario: cantina di proprietà di terzi, area comune, altra cantina proprietà di terzi, corridoio comune di accesso

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

A.1 **box singolo**.
Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 119 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 47,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia 66, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita
  Coerenze: da Nord in senso orario: area comuneda cui si accede, altra proprietà di terzi al sub.13, altra proprietà di terzi al sub.21, altra proprietà di terzi al sub.15

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**72,78 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**8,45 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 117.783,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	**€. 117.000,00**

trova:

Data di conclusione della relazione: **02/11/2025**

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:

Sequestro Conservativo, trascritta il 27/11/2008 a Milano 2 ai nn. 184154/120274, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ordinanza di Trascrizione all'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2.
La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 di spettanza di [redacted]
Il Fallimento si è chiuso per compiuta ripartizione finale in data 09/07/2013, nella stessa data la società [redacted] è cessata.

Fondo Patrimoniale , stipulata il 12/04/2006 a firma di Notaio Amato ai nn. 89573/13916 di repertorio, trascritta il 21/04/2006 a Milano 2 ai nn. 61986/31506, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Matrimoniale

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 14/11/2006 a Milano 2 ai nn. 174430/43472, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscritta d'ufficio del Territorio del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2.
La formalità è riferita solamente per la quota di 1/2 di spettanza [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/01/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 226 di repertorio, trascritta il 24/02/2025 a Milano 2 ai nn. 22988/15773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del Tribunale di Monza

pignoramento, stipulata il 07/06/2024 a firma di Tribunale di Monza , trascritta il 16/07/2024 a Milano 2 ai nn. 97171/69464, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del tribunale di Monza.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 spettanza di [redacted]

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:	**€. 2.203,65**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 7.370,74**
Millesimi condominiali:	**72,17/1000**

Ulteriori avvertenze:

Gli importi sopra indicati potrebbero essere soggetti a modifica nel tempo perché variabili in base all'effettiva data in cui il Giudice dell'Esecuzione firmerà il Decreto di Trasferimento della proprietà a favore dell'aggiudicatario e l'acquirente dovrà, con l'Amministratore di Condominio al momento dell'asta, verificare le spese condominiali insolute e correnti nonché l'esistenza di eventuali servitù non rilevabili o costituite successivamente il deposito della perizia.

Contatti dll'Amministratore del Condominio

Amministrazione NBL di Crisonà Antonio

Via Dante, 54 - 20821 Meda MB
t. 0362 347714 - f. 0362 333697
info@amministrazionenbl.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/12/1990 a firma di Notaio D'Ippolito ai nn. 107001 di repertorio, trascritto il 19/12/1990 a Milano 2 ai nn. 101606/727611.
Il titolo è riferito solamente a riferito all'immobile FG.38_ MAP.119_SUB. 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 11/07/1997 a firma di Notaio Lori ai nn. 16239 di repertorio, trascritto il 06/08/1997 a Milano 2 ai nn. 62168/45247.
Il titolo è riferito solamente a Riferito solo al Box FG.38_MAP.119_SUB.14

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 4756** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitazione, rilasciata il 14/10/1965, agibilità del 28/07/1966.
Il titolo è riferito solamente a appartamento

Nulla osta per opere edilizie **N. 8036** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione boxes, rilasciata il 31/07/1975

Nulla osta per opere edilizie **N. 10152** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione boxes, rilasciata il 20/10/1975

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvato con delibera di C.C. n. 21 del 03.07.2025 (adozione variante generale) PGT approvato con delibera C.C. n. 28-29-30-31-32 del 2026,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: approvato con delibera di C.C. n. 21 del 03.07.2025 (adozione variante generale) PGT approvato con delibera C.C. n. 28-29-30-31-32 del 2026)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MEDA VIA GORIZIA 66, QUARTIERE PALAMEDA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MEDA VIA GORIZIA 66, quartiere Palameda, della superficie commerciale di **72,78** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

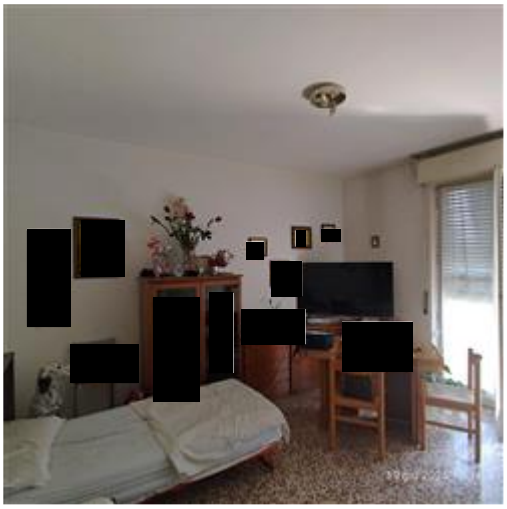
Appartamento al primo piano in una palazzina della metà degli anni '60 senza ascensore con

riscaldamento centralizzato. L'unità si compone di un ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno ampia camera da letto ed un bagno. Completano l'unità un ampio balcone, un locale cantina al piano interrato ed una autorimessa nel cortile. Complessivamente l'unità si presenta funzionale commercialmente da ristrutturare

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,80 mt..Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 119 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia 66, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita
  Coerenze: Appartamento da Nord in senso orario: area comune, proprietà di terzi, vano scala comune, altra proprietà di terzi Cantina da Nord in senso orario: cantina di proprietà di terzi, area comune, altra cantina proprietà di terzi, corridoio comune di accesso

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.


soggiorno

soggiorno

cucina

cucina

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt	buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in ferro	mediocre
infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato	mediocre
pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento	al di sotto della media

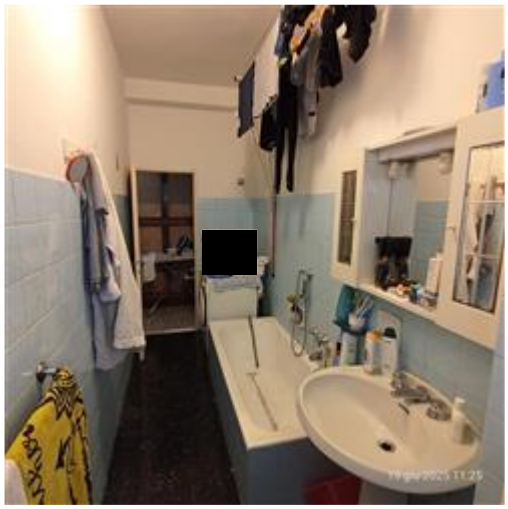
Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: non rilevabile	al di sotto della media
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media
termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa con termostatiche e contabilizzatori conformità: non rilevabile	nella media

corridoio

camera

camera


bagno

CLASSE ENERGETICA:

F

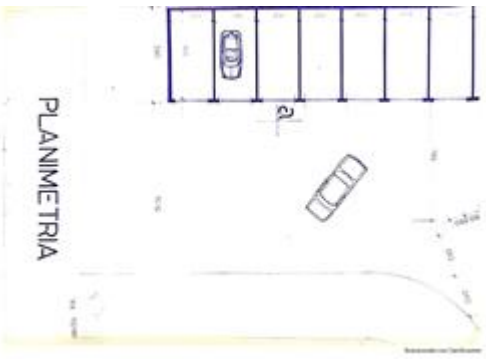
[Valore stimato sulla base delle caratteristiche del fabbricato KWh/m² /anno]

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	69,00	x	100 %	=	69,00
Balcone	5,50	x	30 %	=	1,65
Cantina	8,50	x	25 %	=	2,13
Totale:	**83,00**				**72,78**



ACCESSORI:

box singolo.
Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 119 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 47,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia 66, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita
  Coerenze: da Nord in senso orario: area comuneda cui si accede, altra proprietà di terzi al sub.13, altra proprietà di terzi al sub.21, altra proprietà di terzi al sub.15

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	13,00	x	65 %	=	8,45
Totale:	**13,00**				**8,45**

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: 19/12/2023

Fonte di informazione: LiquidazionePatrimonioDebitore, 11/2019

Descrizione: appartamento di mq 73,74 Piano terzo, due locali e servizi con annessa cantina al piano seminterrato e box singolo di mq. 13.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, 1

Indirizzo: Via GORIZIA , 66 Meda, MB

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 863,01 Euro/mq

Valore Ctu: 74.960,00 pari a: 1.026,85 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 1.027,40 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/10/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 851/2019

Descrizione: appartamento di mq. 74, ingresso, cucina, soggiorno, due balconi, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, oltre cantina., 1

Indirizzo: Via TICINO, 1 Meda, MB

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.900,00 pari a 850,00 Euro/mq

Valore Ctu: 62.900,00 pari a: 850,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.000,00 pari a: 621,62 Euro/mq

Distanza: 33.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Tre locali ristrutturato con autorimessa

Indirizzo: Via Ticino 2

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 142.000,00 pari a 1.690,48 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale ristrutturato con posto auto

Indirizzo: Via Piave

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 1.840,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/10/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari

Descrizione: Bilocale con autorimessa

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.959,46 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/05/2025

Fonte di informazione: Conservatoria dei registri immobiliari

Descrizione: Bilocale con autorimessa

Indirizzo: Via Gorizia

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 116.000,00 pari a 1.567,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia delle Entrate 1° Semestre 2025 (27/10/2025)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.850,00

F.I.M.A.A. (27/10/2025)

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:
- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito.
L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- l'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali e sull'economia in generale i contraccolpi dovuti alla guerra in Ucraina, crisi in medio oriente, nuova amministrazione Trump profilano nuovamente un orizzonte di grande incertezza sui comportamenti di spesa e di investimento da parte delle famiglie . È però difficile prevedere lo scenario che si determinerà. L'attuale situazione post COVID-19 , guerra in Ucraina, crisi in medio oriente ha rallentato il mercato immobiliare e ci pongono di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio. La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta". Di conseguenza, alla

nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. “Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra unacquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso. Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “e compravendite nell'ultimo quinquennio per immobili in area analogae con simili caratteristiche

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	72,78	x	1.450,00	=	**105.531,00**
Valore superficie accessori:	8,45	x	1.450,00	=	**12.252,50**
					117.783,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.783,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.783,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel 2° trimestre del 2025 prosegue la crescita delle compravendite di abitazioni. Rispetto allo stesso periodo del 2024, il settore residenziale registra, a livello nazionale, una crescita dell’8,1%, che riguarda tutte le aree territoriali sia nei capoluoghi sia nei comuni minori.

Tramite indagini presso operatori della zona interessata si è rilevato che nel mese di Ottobre 2025 i prezzi per immobili nuovi/ristrutturati hanno un prezzo medio di € 1.860 rispetto ad € 1.788 registrati il mese di Ottobre 2024 con un incremento del 4,03% in un anno

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Meda, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Meda, agenzie: FIMAA 1 Semestre 2025, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate 1 Semestre 2025

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	72,78	8,45	117.783,50	117.783,50
				117.783,50 €	**117.783,50 €**

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:	**€. 117.783,50**

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:	**€. 783,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 117.000,00**

data 02/11/2025

il tecnico incaricato
Dott. Geom. Fabrizio Prati