



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

385/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Dott. Baldassarre Aldo Polito

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Cristina Toro

CF: TROCST89H46F205G

con studio in PADERNO DUGNANO (MI) VIA ROSE

telefono: 3203624517

email: cristina.toro@fastwebnet.it

PEC: cristina.toro@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 385/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MISINTO VIA DEI CADUTI 17, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di consulenza è ubicata nel Comune di Misinto (MB), in contesto di centro storico, all'interno di corte a prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento è posto al secondo piano fuori terra, privo di impianto ascensore.

L'unità è composta da:

- Unico vano principale ad uso soggiorno/camera con angolo cottura,
- Disimpegno,
- Servizio igienico finestrato.

Il locale principale risulta adeguatamente illuminato ed aerato in modo naturale, essendo dotato di n. 2 finestre con esposizione Nord/Est.

Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare è da considerarsi normale, in relazione alla tipologia, all'epoca costruttiva e allo stato d'uso, in assenza di elementi di particolare degrado o di finiture di pregio.

Completa la proprietà una cantina pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - s1. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 237 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: Misinto, Via dei Caduti n.17, piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: affaccio su strada - affaccio su strada - zona comune - altra UI

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00
Data di conclusione della relazione:	22/12/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 10/10/2024, registrato il 21/10/2024 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 4.200,00.

L'attuale scadenza dichiarata del contratto è al **14/10/2026**.

Il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura.

Le informazioni riportate nel seguente capitolo sono state recuperate presso l'Agenzia delle Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate nel seguente capitolo sono riferite alle ispezioni ipotecarie effettuate, per maggiori informazioni si rimanda alla relazione notarile.

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 , stipulata il 03/03/2021 ai nn. 4716 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 129.114,22 €.

Importo capitale: 64.557,11 €.

In rinnovazione dell'iscrizione n.6191 del 16/03/2001

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 15/07/2025 a firma di Tribunale di Como ai nn. 3687 di repertorio, trascritta il 10/09/2025 a Milano 2 ai nn. 126090/86640, 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:

Ulteriori avvertenze:



Millesimi condominiali:	6,72
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 557,65

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le informazioni riportate nel seguente capitolo sono riferite alle ispezioni ipotecarie effettuate, per maggiori informazioni si rimanda alla relazione notarile.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/03/2001 a firma di Notaio Sedita Sandro ai nn. 21140 di repertorio, trascritto il 16/03/2001 a Milano 2 ai nn. 17060

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento. Quanto 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:

N. 59/00 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECUPERO SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI, presentata il 22/12/2001, agibilità del 28/01/2003 con il n. 1202 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio .

Stato attuale e approvazione

Il PGT vigente del Comune di Misinto è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 10/06/2013, ed è divenuto efficace dopo pubblicazione sul B.U.R.L. n. 33 del 14/08/2013.

È stata approvata una prima variante normativa con delibera C.C. n. 14 del 30/04/2016 (correzione di errori materiali ai sensi dell'art. 13 comma 14-bis della L.R. 12/2005).



Una seconda variante al Piano delle Regole è stata approvata con delibera C.C. n. 14 del 17/05/2017, efficace dopo pubblicazione sul B.U.R.L. n. 24 del 14/06/2017.

Una terza variante, che interessa il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, è stata approvata con delibera C.C. n. 4 del 20/04/2022 e n. 32 del 28/09/2022; tali atti risultavano — al momento dell'ultimo aggiornamento — in fase di pubblicazione sul B.U.R.L.

Norme e struttura del piano

Il PGT di Misinto comprende diversi documenti costitutivi, tra cui:

Piano delle Regole: contiene le norme urbanistiche/edilizie e le prescrizioni per le varie zone del territorio.

Piano dei Servizi: regola le infrastrutture, servizi pubblici, rete viaria, dotazioni territoriali, etc.

Componenti tecniche e ambientali: include la componente geologica, idrogeologica e sismica (con carte di pericolosità, vincoli), utile in caso di interventi edilizi.

Quadro ricognitivo / Programmatico (QRP / DP): con l'assetto del territorio, sistema insediativo, vincoli agricoli o naturalistici, tracciati storici e cartografia catastale.

Note e possibili aggiornamenti

L'ultima variante (2022) risulta in fase di pubblicazione al B.U.R.L. ? per verificare l'effettiva entrata in vigore è consigliabile controllare il B.U.R.L. o chiedere agli uffici comunali.

Ogni intervento edilizio o urbanistico dovrebbe tener conto non soltanto del Piano delle Regole ma anche delle componenti ambientali (geologiche, idrogeologiche, sismiche), in particolare data la presenza — per parte del territorio — di aree agricole o soggette a vincoli ambientali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento. Quanto 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.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda l'appartamento, si rilevano lievi differenze nelle superfici dei locali tra quanto assentito presso il Comune e lo stato di fatto. Con riferimento alla cantina, lo stato assentito non prevede la suddivisione del piano; tuttavia, risulta allegata agli atti la scheda catastale nella quale è riportata la divisione e l'assegnazione delle cantine agli appartamenti quali pertinenze, circostanza di cui il Comune risulta essere a conoscenza.

L'immobile risulta **conforme**.

Le suddette difformità dimensionali rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e pertanto non costituiscono violazione edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: in attesa della documentazione agli atti del Comune di Misinto



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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MISINTO VIA DEI CADUTI 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MISINTO VIA DEI CADUTI 17, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di consulenza è ubicata nel Comune di Misinto (MB), in contesto di centro storico, all'interno di corte a prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento è posto al secondo piano fuori terra, privo di impianto ascensore.

L'unità è composta da:

- Unico vano principale ad uso soggiorno/camera con angolo cottura,
- Disimpegno,
- Servizio igienico finestrato.

Il locale principale risulta adeguatamente illuminato ed aerato in modo naturale, essendo dotato di n. 2 finestre con esposizione Nord/Est.

Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare è da considerarsi normale, in relazione alla tipologia, all'epoca costruttiva e allo stato d'uso, in assenza di elementi di particolare degrado o di finiture di pregio.

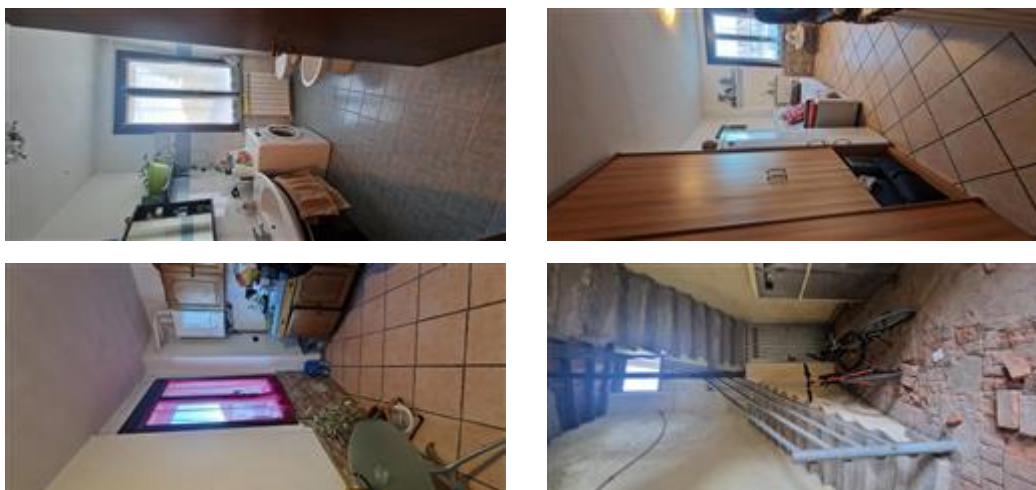
Completa la proprietà una cantina pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - s1. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 237 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 79,53 Euro, indirizzo catastale: Misinto, Via dei Caduti n.17, piano: 2 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: affaccio su strada - affaccio su strada - zona comune - altra UI





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
spazi verde
supermercato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35km
autobus distante 0.4km
ferrovia distante 9.5km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



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
Monolocale	36,00	x	100 %	=	36,00
Cantina	8,00	x	50 %	=	4,00
Totale:	44,00				40,00

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: 02/04/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 592/2018

Descrizione: Appartamento in corte di mq. 92,5, piano primo, ampio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto doppia ed una singola oltre agli annessi servizi igienici, balcone. Box di mq. 17,6., 1

Indirizzo: Via dei Caduti, 17 Misinto, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 98.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/10/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 521/2018

Descrizione: Appartamento mq. 36, primo piano, monolocale e servizio, cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Via dei Caduti, 17 Misinto, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 29.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021



Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 68/2019

Descrizione: Appartamento di mq. 141, casa di corte con cortile comune in terra battuta, su tre livelli , tre locali e servizi con vano cottura, tre bagni, balcone, ampio locale ripostiglio al piano secondo e accesso al sottotetto tramite botola "a sfioro"., 1

Indirizzo: Via Dei Caduti, 6 Misinto, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 141.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 58.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 34.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/01/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 341/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 62,25, piano primo, ingresso-disimpegno, cucina, due camere, bagno e balcone., 1

Indirizzo: Piazza DELLO STATUTO, 4/L Misinto, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 71.592,10 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 92.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/11/2016

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 29/2016

Descrizione: Appartamento di mq 86 composto da soggiorno, angolo cottura, camera e bagno al piano primo con terrazza, ripostiglio e locale lavanderia al piano secondo., 1

Indirizzo: Via delle Brughiere, 20 Misinto, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 153.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 179.435,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 179.435,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 117.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/12/2017



Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 29/2016

Descrizione: Box singolo di mq 12 al piano S1., 3

Indirizzo: Via delle Brughiere, 26 Misinto, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 16.150,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 5.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 117.00 m

Numero Tentativi: 5

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 950,00 = **38.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Misinto, agenzie: Tecnocasa - Tempocasa, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Osservatorio Mercato Immobiliare / Agenzia delle Entrate

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	40,00	0,00	38.000,00	38.000,00
				38.000,00 €	38.000,00 €

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: **€. 38.000,00**

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 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: **€. 38.000,00**

data 22/12/2025

il tecnico incaricato
Geom. Cristina Toro

