



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

321/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Caterina Giovanetti

CUSTODE:
Dott.ssa Francesca Elisabetta Salamone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Donata Paladini

CF:PLDDNT67E71G478M
con studio in MONZA (MB) via ugolini 6
telefono: 039386951
email: donatapaladini@libero.it
PEC: donata.paladini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 321/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO E GARAGE a SESTO SAN GIOVANNI, Via Giuseppe Cadorna 50, con superficie commerciale totale pari circa a **66,81** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo (senza ascensore), composto da: ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno; annessi vano cantina al piano interrato e vano solaio al piano terzo sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna, 50, piano: S! - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Appartamento: proprietà particella 115, via Cadorna, appartamento al sub 6, vano scala, cortile comune; Cantina: cantina di terzi, ente comune, cortile comune; Solaio: solaio di terzi, ente comune, cortile comune.

A.1

BOX SINGOLO

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 214 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna 52, piano: T
Coerenze: Box alla particella 215, cortile comune, box alla particella 213, proprietà particella 117.

Garage singolo nel cortile comune, serranda basculante.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 222.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 222.000,00

Data di conclusione della relazione: 16/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una piu' approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

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 18/04/2003 a firma di Notaio Tacchini ai nn. 9713 di repertorio, iscritta il 24/04/2003 a Milano 2 ai nn. 66358/12268, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 310.000.

Importo capitale: 150.000.

Durata ipoteca: anni 30.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 03/03/2023 ai nn. 28673/4536 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento (Rinnovazione)

IPOTECA IN RINNOVAZIONE , stipulata il 18/04/2003 a firma di Notaio Tacchini ai nn. 9713 di repertorio, iscritta il 03/03/2023 a Milano 2 ai nn. 28673/4536, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovamento ipoteca volontaria per concessione a garaanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 310000.

Importo capitale: 150000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO stipulato il 26/06/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1735 di repertorio, trascritto il 11/07/2025 a Milano 2 ai nn. 101046/69564, 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:	€. 1.600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 2.500,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.600,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2003), con atto stipulato il 18/04/2003 a firma di Notaio Tacchini ai nn. 9712 di repertorio, trascritto il 24/04/2003 a Milano 2 ai nn. 66357/41683.

 sono proprietari mper 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 18/04/2003)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. 111/1939, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, presentata il 05/07/1939, agibilità del 19/02/1940

Concessione a costruire N. 2368, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione 6 box , presentata il 31/10/1978, rilasciata il 28/11/1978 con il n. 2368 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme alla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sesto San Giovanni.

L'ufficio SUE mette a disposizione un archivio telematico per la ricerca delle pratiche edilizie per

indirizzo e per nominativo. A seguito di tale indagine si sono individuati i documenti per verificare l'ultimo stato autorizzato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato in atti.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Gli atti e la documentazione risultano sostanzialmente conformi a quanto riscontrato.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Nessuna verifica viene eseguita sugli impianti, che in ogni caso si intendono da riordinare e mettere a norma con le relative certificazioni.

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VUA CADORNA 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO E GARAGE a SESTO SAN GIOVANNI, Via Giuseppe Cadorna 50, con superficie commerciale totale pari circa a **66,81** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo (senza ascensore), composto da: ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno; annessi vano cantina al piano interrato e vano solaio al piano terzo sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna, 50, piano: S! - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Appartamento: proprietà particella 115, via Cadorna, appartamento al sub 6, vano scala, cortile comune; Cantina: cantina di terzi, ente comune, cortile comune; Solaio: solaio di terzi, ente comune, cortile comune.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

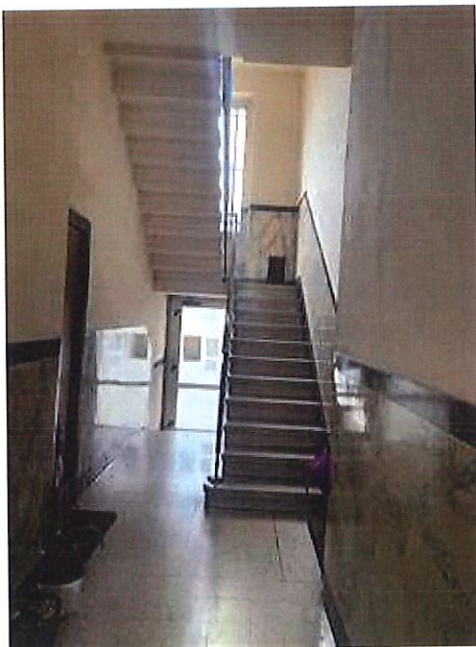
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In zona semicentrale a Sesto San Giovanni, appartamento inserito in piccola palazzina degli anni '50 dal disegno semplice, finiture civili, senza ascensore. L'appartamento è posto al piano secondo ed è composto da ingresso/disimpegno, cucina abitabile, soggiorno con terrazzino, camera e bagno. Internamente le finiture sono normali: pavimenti in ceramica, porta blindata, serramenti in alluminio anodizzato vetrocamera, riscaldamento autonomo con caloriferi. Complessivamente in condizioni di manutenzione e conservazione discrete.

Completano la proprietà una cantina al piano interrato e un vano solaio.

Si fa presente che, al sopralluogo, il sottotetto adibito a solaio si presenta indiviso e non è possibile individuare con precisione l'area in proprietà esclusiva. Resta a carico dell'acquirente la compartimentazione dell'area di proprietà.



vano scale - senza ascensore -



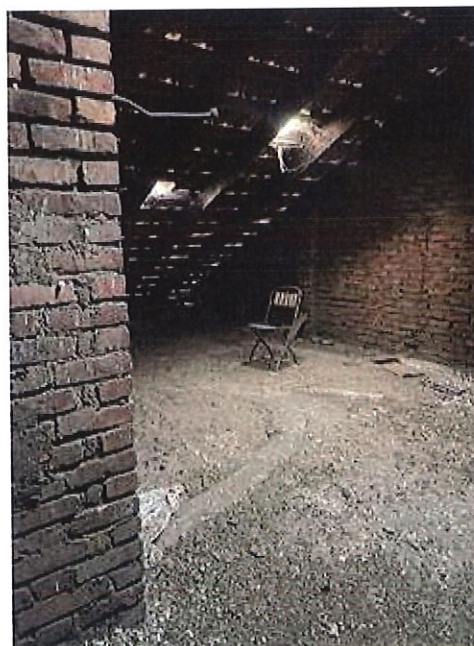
camera



cucina



bagno



il solaio indiviso

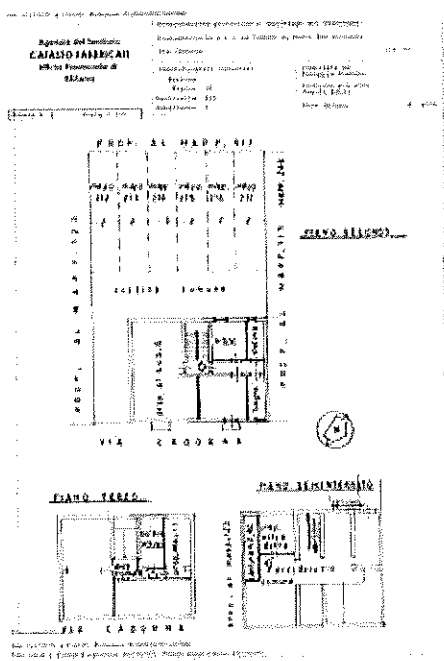
CONSISTENZA:

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	56,66	x	100 %	=	56,66
balconcino	1,28	x	50 %	=	0,64
cantina	8,02	x	50 %	=	4,01
Solaio	11,00	x	50 %	=	5,50
Totale:	76,96				66,81



ACCESSORI:

BOX SINGOLO

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 214 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna 52, piano: T
Coerenze: Box alla particella 215, cortile comune, box alla particella 213, proprietà particella 117.

Garage singolo nel cortile comune, serranda basculante.



autorimessa al piano terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la superficie commerciale viene determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione della superficie esposta è strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato.

Il giudizio di valore finale è comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella valutazione del bene al fine della vendita giudiziaria. I beni sono periziati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Eseguito sopralluogo per la verifica della zona, della tipologia dell'immobile e dello stato di manutenzione e conservazione, si effettuano rilievi e verifiche al fine di confrontare il bene con altri dello stesso tipo, nella stessa zona, e determinare il più probabile valore di mercato.

La valutazione è riferita all'intera proprietà, comprensiva della cantina, del solaio e dell'autorimessa in cortile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 222.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 222.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 222.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore infero	valore diritto
A	appartamento	66,81	0,00	222.000,00	222.000,00
				222.000,00 €	222.000,00 €

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: €. 222.000,00

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: €. 222.000,00

data 16/01/2026

il tecnico incaricato
Donata Paladini