



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

498/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Avv. Alberto Brenzone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Rosario Bellone

CF: BLLRSR80P09C3510

con studio in LISSONE (MB) VIA SOLFERINO 24

telefono: 0392623966

email: geom.rbellone@gmail.com

PEC: rosario.bellone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 498/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a BESANA IN BRIANZA VIA 4 NOVEMBRE 33, frazione VERGO-ZOCCORINO, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio al piano terreno composto da 3 locali studio, un locale ripostiglio, un servizio igienico con annesso spazio ripostiglio in sottoscala.

L'unità si presenta in scarso stato conservativo con importanti infiltrazione d'acqua di risalita lungo le pareti perimetrali.

A miglior descrizione valgano altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 76 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 806,96 Euro, indirizzo catastale: VIA 4 NOVEMBRE 33, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato) Dapprima ragione di terzi, via Pelosi, Via 4 Novembre, ragione di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.600,00
Data di conclusione della relazione:	16/09/2025

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** annotata, stipulata il 15/06/2011 a firma di notaio Gonzales Gianluca ai nn. 2504/1863 di repertorio, iscritta il 23/06/2011 a Milano 2 ai nn. 70990/16076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 170.000.

Importo capitale: euro 85.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a PRESENTE LOTTO.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.15033 DEL 08/09/2015 RINEGOZIAZIONE.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/08/2016 a firma di trib Como ai nn. 3811 di repertorio, iscritta il 03/01/2019 a Milano 2 ai nn. 531/62, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a PRESENTE LOTTO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/10/2024 a firma di trib Monza ai nn. 9061 di repertorio, trascritta il 23/10/2024 a Milano 2 ai nn. 139702/98709, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PRESENTE LOTTO

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**

Ulteriori avvertenze:

L'EDIFICIO NON RISULTA AMMINISTRATO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di notaio Piccalunga Francesco di Carate Brianza ai nn. 156289/12734 di repertorio, trascritto il 27/12/2002 a Milano 2 ai nn. 167063/97385

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è avvenuta in epoca antecedente l'1.09.1967.

Lo scrivente ha potuto visionare mediante accesso agli atti di fabbrica presso il Comune di Besana in Brianza i seguenti Provvedimenti Edilizi ritenuti idonei all'accertamento richiesto:

- Concessione Edilizia n.22-2003, relativa alla chiusura del cortile al piano terra ed alla formazione di un terrazzo al piano primo. Unica pratica ove è visibile l'ufficio in questione e quindi la sua originaria consistenza ed articolazione.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.24-2003, relativa alla regolarizzazione di opere realizzate in assenza di autorizzazione consistenti in diversa articolazione interna degli spazi e piccole modifiche in facciata.
- Denuncia di Inizio Attività (diffidata) n.205-2004, relativa ad opere di ristrutturazione che tuttavia risultano diffidate.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.275-2005 del 12.05.2006, relativa alla regolarizzazione di opere realizzate in assenza di autorizzazione consistenti in diversa articolazione interna, rifacimento impianti, posa pavimento galleggiante, controparete in cartongesso, rifacimento servizio igienico.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non si registrano difformità degne di nota.

Si rammenta che il Permesso di Costruire in Sanatoria non risulta essere stato ritirato. L'aggiudicatario avrà tale onere. Da quanto rilevato parrebbe essere sufficiente la produzione di una marca da bollo.

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 BESANA IN BRIANZA VIA 4 NOVEMBRE 33, FRAZIONE VERGO-ZOCCORINO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a BESANA IN BRIANZA VIA 4 NOVEMBRE 33, frazione VERGO-ZOCCORINO, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio al piano terreno composto da 3 locali studio, un locale ripostiglio, un servizio igienico con annesso spazio ripostiglio in sottoscala.

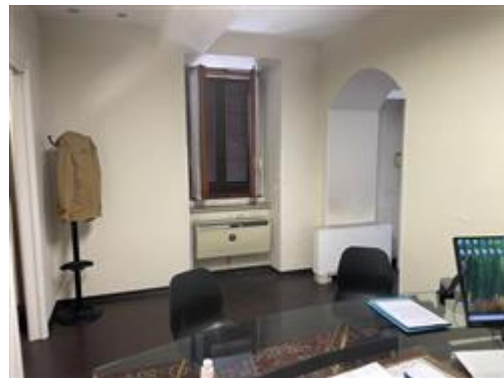
L'unità si presenta in scarso stato conservativo con importanti infiltrazione d'acqua di risalita lungo le pareti perimetrali.

A miglior descrizione valgano altresì le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 76 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 806,96 Euro, indirizzo catastale: VIA 4 NOVEMBRE 33, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato)
Dapprima ragione di terzi, via Pelosi, Via 4 Novembre, ragione di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.





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.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ufficio posto al piano terreno non risulta dotato di vespaio aerato e, vista la vetust  dell'edificio, si presume che le fondazioni non siano state impermeabilizzate. Ci  fa ritenere che la presenza di umidit  di risalita sia da ricercarsi in questa criticit .

La valutazione tiene conto di quanto sopra.





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
UFFICIO	68,00	x	100 %	=	68,00

Totale:	68,00	68,00
----------------	--------------	--------------



PIANTA PIANO TERRA

H. mt. 2,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/04/2024

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 25/2011

Descrizione: Ufficio mq. 48,20 e Ufficio-deposito mq. 160

Indirizzo: Via Manzoni, 5 Carate Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 174.000,00 pari a 1.087,50 Euro/mq

Valore Ctu: 395.675,00 pari a: 2.472,97 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 153.400,00 pari a: 958,75 Euro/mq

Distanza: 1,856.00 m

Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: ufficio/studio piano terra

Indirizzo: Via 4 Novembre - Besana in Brianza

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	48.000,00	174.000,00
Consistenza	68,00	48,00	160,00
Data [mesi]	0	2,00	17,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.087,50
stato conservativo-presenza di umidità	0,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	40,00	145,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.000,00	1.000,00
stato conservativo-presenza di umidità	15 %	7.200,00	26.100,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		48.000,00	174.000,00
Data [mesi]		80,00	2.465,00
Prezzo unitario		20.000,00	-92.000,00
stato conservativo-presenza di umidità		-7.200,00	-26.100,00
Prezzo corretto		60.880,00	58.365,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **59.622,50**

Divergenza: 4,13% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 876,80 = **59.622,40**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-22,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 59.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 59.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BESANA IN BRIANZA, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di BESANA IN BRIANZA, agenzie: IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare OMI, BORSINOIMMOBILIARE, ed inoltre: 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	ufficio	68,00	0,00	59.600,00	59.600,00
				59.600,00 €	59.600,00 €

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:	€. 59.600,00

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:	€. 59.600,00

data 16/09/2025

il tecnico incaricato
geom. Rosario Bellone