



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dr. Giulia CALIARI

CUSTODE:

Dr. Giuseppe ARENA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Simona Antonella Villa

CF: VLLSNN65M43F704A

con studio in MONZA (MB) Via Alessandro Pennati, 19

telefono: 00390392302452

fax: 00390392302452

email: arch.villas@libero.it

PEC: simona.villa@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negozio al piano terreno con annesso seminterrato e bagno esterno di proprietà ubicato nel cortile comune a CARUGATE Via Cesare Battisti 90/92, della superficie commerciale di 107,67 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2.20-3.00-3.20.

Identificazione catastale: foglio 16 particella 104 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda CEU, categoria C/1, classe 7, consistenza 54 mq, rendita 1.436,27 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti, 90/92, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] derivante da Atto del 23/02/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede MILANO (MI) Repertorio n. 91219 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 25795.1/2007 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 02/04/2007

Coerenze del negozio (piano rialzato) da Nord in senso orario: via Cesare Battisti, altra proprietà, cortile comune, androne comune.

Del seminterrato uso deposito/cantina: terrapieno su quattro lati.

Del bagno da Nord in senso orario: cortile comune, scala comune di accesso al piano primo, altra proprietà, mapp. 96.

Nota: la consistenza dichiarata include tutti i vani di proprietà anche se non direttamente collegati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,67 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.204,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.204,00
Data di conclusione della relazione:	18/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore in qualità di proprietario.

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 attiva, stipulata il 27/04/2007 a firma [REDACTED] Milano ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 27/04/2007 a Milano 2 ai nn. [REDACTED], a favore di CREDITO ARTIGIANO Spa con sede in Milano c.f. 00774500151, contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 270.000,00.

Importo capitale: Euro 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente ai beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 16 mapp. 104 sub. 2

IPOTECA GIUDIZIALE attiva, stipulata il 10/10/2017 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 13/10/2017 a Milano 2 ai nn. [REDACTED], a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma c.f. 13756881002, [REDACTED], derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 94.206,28.

Importo capitale: Euro 47.103,14.

La formalità è riferita solamente ai beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 16 mapp. 104 sub. 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO, stipulato il 10/03/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Monza ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il 16/05/2025 a Milano 2 ai nn. [REDACTED], a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA Spa con sede in Parma c.f. 02113530345 [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente ai beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 16 mapp. 104 sub. 2

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:

Il complesso abitativo in cui è inserito il bene pignorato non è costituito in condominio e non sono presenti tabelle millesimali.

Le spese relative alla illuminazione e alla fornitura di acqua per le parti comuni vengono suddivise in autonomia dai residenti in modo proporzionale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██
per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di mutamento di denominazione sociale (dal 23/02/2005), con atto stipulato il 23/02/2005 a firma ██ ai nn. ██████████ di repertorio, trascritto il 30/03/2007 a Milano 2 ai nn. ██████████

Il titolo è riferito solamente ai beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 16 mapp. 104 sub. 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██
per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 18/01/1990 fino al 17/09/2001), con atto stipulato il 18/01/1990 a firma di ██ i nn. ██████ di repertorio, trascritto il 29/01/1990 a Milano 2 ai nn. ██████████

Il titolo è riferito solamente ai beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 16 mapp. 104 sub. 2

██
per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di mutamento di ragione sociale (dal 17/09/2001 fino al 23/02/2005), con atto stipulato il 17/09/2001 a firma di Notaio ██ ai nn. ██████████ di repertorio, trascritto il 08/10/2001 a Milano 2 ai nn. ██████████.

Il titolo è riferito solamente ai beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 16 mapp. 104 sub. 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile risulta edificato in data antecedente al 01 Settembre 1967; non sono state rinvenute pratiche edilizie autorizzative ulteriori per opere che richiedessero autorizzazioni edilizie.

Sono stati eseguiti lavori di ordinaria manutenzione per sistemazione dei locali commerciali e deposito, del bagno esterno e del rifacimento degli impianti.

Si precisa: a seguito di richiesta di accesso atti amministrativi ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

MILANO (MI) Repertorio n. [REDACTED] - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 02/04/2007

Coerenze del negozio (piano rialzato) da Nord in senso orario: via Cesare Battisti, altra proprietà, cortile comune, androne comune.

Del seminterrato uso deposito/cantina: terrapieno su quattro lati.

Del bagno da Nord in senso orario: cortile comune, scala comune di accesso al piano primo, altra proprietà, mapp. 96.

Nota: la consistenza dichiarata include tutti i vani di proprietà anche se non direttamente collegati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



interno spazio esposizione e vendita



cortile interno



ingresso del negozio dal cortile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



fronte su via Cesare Battisti

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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità commerciale costituita da un unico ambiente suddiviso da tramezzo portante posto al piano rialzato da strada pubblica (marciapiede) con annesso vano seminterrato di uguale sviluppo e metratura utilizzato come deposito/laboratorio.

i due ambienti non sono direttamente collegati; la rampa di accesso al seminterrato è affiancata all'accesso privato del negozio ubicato sul retro all'interno del cortile comune.

Il negozio ha due vetrine su strada, l'accesso per il pubblico è ricavato da una delle vetrine e agevolato da due gradini senza presenza di montascale o di rampa per garantire l'accessibilità a persone con ridotte capacità motorie. All'interno la pavimentazione è complanare in linoleum, è dotato di impianto elettrico conforme realizzato su progetto (380 Volt), e di impianto idrico senza acqua calda. L'ambiente è dotato di audio citofono, il riscaldamento è previsto con pompa di calore e split interni con inverter caldo/freddo con funzione anche di climatizzazione estiva.

I serramenti esterni (vetrine) sono in ferro con vetro semplice e protezioni con saracinesca in ferro con apertura automatizzata; l'ingresso sul retro è protetto da serramento di sicurezza a battente in ferro e legno laminato. Lo spazio interno non è suddiviso da tavolati con porte interne ma da arredi fissi e vetrine espositive.

Il vano seminterrato è protetto da serramento blindato a battente, ha pavimentazione in piastrelle di gres e, parte, in battuto di cemento industriale. Non è dotato di riscaldamento e/o condizionamento né di impianto idrico, è dotato di impianto elettrico certificato; viene parzialmente utilizzato come laboratorio dell'attività benchè la destinazione dichiarata è vano cantinato senza permanenza di persone.

Al negozio è pertinenziato inoltre un piccolo vano distaccato posto sottoscala nel cortile con destinazione servizio igienico sia per il personale che per il pubblico. Il servizio igienico, con pavimentazione e piastrelle in ceramica, non è dotato di acqua calda sanitaria e di riscaldamento. La dimensione del vano e la sua ubicazione non sono conformi alle regole di accessibilità per i disabili.

Il complesso abitativo in cui è ubicato il bene è di dimensione medio/piccola; gli alloggi situati al piano primo hanno accesso dal cortile interno attraverso l'androne e la scala comune senza ascensore. Il complesso è di discreta finitura e tipologia situato in zona residenziale centrale.



ingresso del seminterrato uso deposito/laboratorio



accesso servizio igienico dal cortile



interno locale bagno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie (commerciale) piano rialzato con destinazione esposizione e vendita	75,60	x	100 %	=	75,60
Superficie (commerciale) piano seminterrato cantina/deposito + scala esterna	75,80	x	40 %	=	30,32
Superficie (commerciale) bagno esterno	3,50	x	50 %	=	1,75
Totale:	154,90				107,67

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita con il metodo comparativo monoparametrico medio assumendo come parametri di base i valori riportati dal Borsino Immobiliare della Provincia di Monza e Brianza correnti, il mercato immobiliare locale e la situazione manutentiva e autorizzativa del bene. Le condizioni dell'immobile qui considerate sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Si ritiene di esperire la valutazione in un sol corpo differenziando i coefficienti del piano seminterrato e del bagno esterno nel calcolo dello sviluppo della consistenza del bene in quanto i vani (principale e accessori) benché separati e con accessi indipendenti, sono indispensabili nel concorrere alla completezza dello spazio commerciale.

Secondo i dati OMI i valori immobiliare nella zona centrale di Carugate mantengono una quotazione media e stabile. Per la valutazione di un negozio a Carugate, i prezzi medi di vendita si aggirano intorno ai 1.325 €/m², ma questo valore cambia in base a fattori come la posizione (vicinanza a zone trafficate/commerciali) e lo stato dell'immobile.

In considerazione delle analisi svolte si ritiene di applicare un valore/mq pari a Euro 1.200,00 differenziato in base alle destinazioni degli ambienti e leggermente più basso del mercato corrente in ragione dei servizi esterni e delle criticità rilevate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,67 x 1.200,00 = **129.204,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.204,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.204,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza e Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, agenzie: Immobiliare.it. locale, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - Borsino Immobiliare Provincia MB

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	negozio	107,67	0,00	129.204,00	129.204,00
				129.204,00 €	129.204,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è comodamente divisibile tra piano rialzato e piano seminterrato. I due livelli hanno destinazioni d'uso diverse (commerciale e deposito/laboratorio) con valutazioni immobiliari differenti.

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: **€. 129.204,00**

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: **€. 129.204,00**

data 18/12/2025

il tecnico incaricato
 Simona Antonella Villa