



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 37/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliri

CUSTODE:

Avv. Lucia Uberti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Antonio Amato Polito**

CF: MTPNTN49L24B888E

con studio in MONZA (MB) Via San Gottardo, 75

telefono: 039322454

fax: 039322454

email: [ctu.amatopolito@gmail.com](mailto:ctu.amatopolito@gmail.com)

PEC: [antonio.amatopolito@geopec.it](mailto:antonio.amatopolito@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a ARCORE via Filippo Corridoni 1 ( accesso dal cortile di via Umberto Primo, 36), della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo composto da un unico locale cucina/soggiorno/camera, antibagno e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 233 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 160,10 Euro, indirizzo catastale: via Filippo Corridoni 1, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: in senso orario ; ballatoio comune, altra u.i., affaccio su via Corridoni, altra i.i. e vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2001.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>36,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 58.064,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 58.064,40</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/09/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato. Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.

#### **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 19/04/2010 a firma di Notaio Diaferia Fabio ai nn. 19545/7878 di repertorio, iscritta il 23/04/2010 a Milano 2 ai nn. 50944/11206, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 193.740,00.

Importo capitale: 96.870,40.

Durata ipoteca: anni 30

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 31/01/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 225/2025 di repertorio, trascritta il 24/02/2025 a Milano 2 ai nn. 22965/15766, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo

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: €. 260,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: €. 366,32

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge. Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

Al momento dell'aggiudicazione si raccomanda di consultare l'Amministratore del Condominio per aggiornare e integrare le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. il cui contenuto si intende qui integralmente riportato.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 19/04/2010), con atto stipulato il 19/04/2010 a firma di Notaio Diaferia Fabio ai nn. 19544/7877 di repertorio, trascritto il 23/04/2010 a Milano 2 ai nn. 50943/30881

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/1985 fino al 19/04/2010), con atto stipulato il 29/03/1985 a firma di Notaio Giovanni Picone ai nn. 1458/179 di repertorio, trascritto il 13/04/1985 a Milano 2 ai nn. 20502/15814

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DIA N. **254/01**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne, presentata il 13/11/2001 con il n. 26997 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile. 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.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia

Si precisa che il conteggio esatto degli oneri concessori viene eseguito dal tecnico comunale al momento della regolarizzazione delle opere abusive; il responsabile dell'ufficio tecnico determina, nella fase di esame della pratica edilizia in sanatoria, le opere sanabili al momento della richiesta della concessione in sanatoria. L'aggiudicatario, nel partecipare all'asta, si assume i rischi derivanti qualora tale importo non fosse soddisfacente ad emendare le difformità. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01 e successive modificazioni).

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto.

Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita.

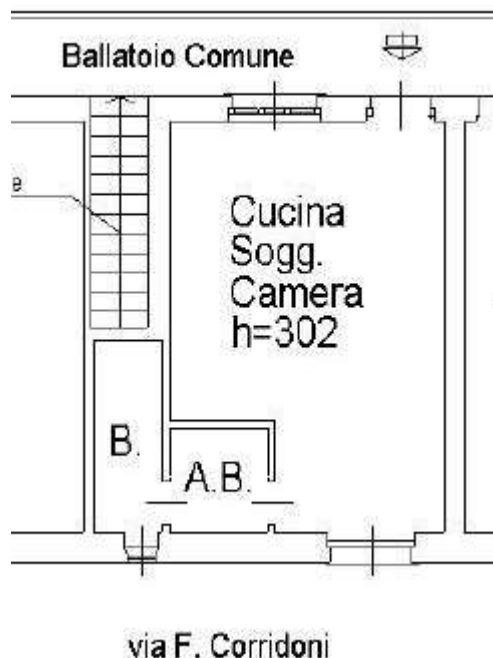
E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ARCORE VIA FILIPPO CORRIDONI 1 ( ACCESSO DAL CORTILE DI VIA UMBERTO PRIMO, 36)

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ARCORE via Filippo Corridoni 1 ( accesso dal cortile di via Umberto Primo, 36), della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo composto da un unico locale cucina/soggiorno/camera, antibagno e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3

m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 233 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 160,10 Euro, indirizzo catastale: via Filippo Corridoni 1, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: in senso orario ; ballatoio comune, altra u.i., affaccio su via Corridoni, altra i.i. e vano scala comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2001.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

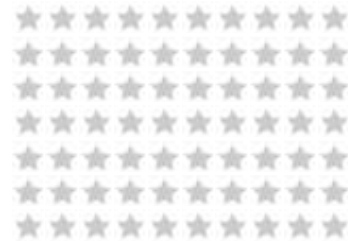
I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si

trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza-Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.



SERVIZI

- asilo nido
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 600 m circa
- autobus distante 700 m circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per ( ... ) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in colore noce con doppio vetro
- infissi interni:* a battente realizzati in legno



tamburato

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

*manto di copertura:* realizzato in tetto con orditura in legno con tegole

Degli Impianti:

*citofonico:* audio

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V

*idrico:* sottotraccia

*termico:* autonomo i diffusori sono in termosifoni in alluminio

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

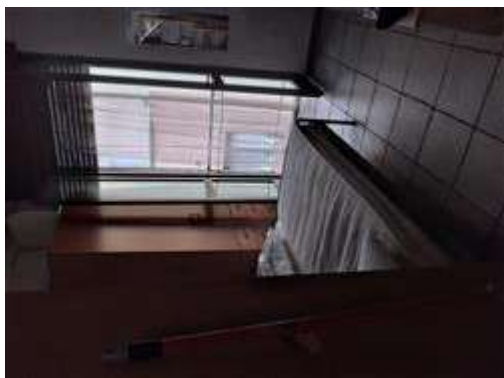


CONSISTENZA:

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
Bagno e antibagno	7,40	x	100 %	=	7,40
soggiorno/camera/angolo cottura	28,60	x	100 %	=	28,60
<b>Totale:</b>	<b>36,00</b>				<b>36,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: L'immobile, costruito nel 2005 ed è composto da 4 locali, di cui un soggiorno doppio

con cucina a vista, 3 camere da letto, 3 bagni, 3 balconi.

Indirizzo: via F. Corridoni 4

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.612,90 Euro/mq

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

borsino immobiliare (22/09/2025)

Domanda: scarse

Offerta: in esubero

Valore minimo: 1.455,00

Valore massimo: 1.895,00

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

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.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>
Prezzo	-	250.000,00
Consistenza	36,00	155,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	1.612,90

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>
Data [mesi]	0,00	0,00

Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.612,90
-----------------	---------------------	----------

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	250.000,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	-191.935,48
<b>Prezzo corretto</b>	<b>58.064,52</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **58.064,52**

Divergenza: 0,00% < %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 1.612,90 = **58.064,40**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.064,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.064,40**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo in base ai prezzi medi di mercato simili, siti nella medesima zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Arcore, agenzie: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato : listino CAAM Camera di Commercio di Milano, rilevazione prezzi Agenzia del Territorio ( OMI) Osservatorio Mercato Immobiliare ed agenzie immobiliari locali.

## 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	36,00	0,00	58.064,40	58.064,40
				<b>58.064,40 €</b>	<b>58.064,40 €</b>

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: **€. 58.064,40**

**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: **€. 58.064,40**

data 23/09/2025

il tecnico incaricato  
Antonio Amato Polito