



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

307/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Dott. Mario Gamba

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

STEFANO PISCOPO

CF:PSCSFN84R28F205P

con studio in MONZA (MB) VIA MONTE CERVINO, 16

telefono: 039731842

email: st.piscopo@libero.it

PEC: stefano.piscopo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 307/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BUSNAGO Via Giovanni XXIII 6/A, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo con ascensore condominiale così distribuito: soggiorno con terrazzo, disimpegno, bagno, cucina con terrazzo, altro disimpegno, camera con bagno interno, altra camera, con annessi al piano primo interrato un vano cantina e box.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 5 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII n. 6A, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: altra U.I.U. su tre lati, in parte altra U.I.U. e in parte vano scala comune. Cantina: terrapieno, altra U.I.U., corridoio comune, altra U.I.U.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 5 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 61,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII n. SC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello comune, altra U.I.U. su tre lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 231.999,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 231.999,65
Data di conclusione della relazione:	21/11/2025

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 più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato 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 29/11/2007 a firma di Notaio Quaggia Luciano ai nn. 216767 di repertorio, iscritta il 24/12/2007 a Milano 2 ai nn. 194691/51353, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 441.000,00.

Importo capitale: 245.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale**, registrata il 19/05/2009 a Monza ai nn. 4260, iscritta il 04/11/2009 a Milano 2 ai nn. 148523/29882, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 7.000,00.

Importo capitale: 3.797,64

ipoteca **legale**, registrata il 27/10/2009 ai nn. 15570/68, iscritta il 02/11/2009 a Milano 2 ai nn. 147394/29451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: 965.902,02.

Importo capitale: 482.951,01

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, registrata il 16/06/2025 ai nn. 6047/2025, trascritta il 04/07/2025 a Milano 2 ai nn. 96882/66680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario del Tribunale di Monza

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:

Io scrivente ha richiesto informazioni in merito alle spese condominiali sopraindicate tramite mail all'Amministratore condominiale indicato sulla targhetta come di legge all'ingresso del condominio. L'amministratore ha inviato una mail al sottoscritto avvisando che non era più l'amministratore dell'immobile e forniva dati di un altro professionista. Il sottoscritto ha scritto al professionista indicato senza avere ricevuto nessuna risposta. Pertanto ad oggi il Perito non è a conoscenza delle spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2007), con atto stipulato il 29/11/2007 a firma di Notaio Quaggia Luciano ai nn. 216766 di repertorio, trascritto il 24/12/2007 a Milano 2 ai nn. 194690/103060

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 di proprietà (dal 16/06/2004 fino al 29/11/2007), con atto stipulato il 16/06/2004 a firma di Notaio Paleari Alberto ai nn. 54464 di repertorio, trascritto il 24/06/2004 a Milano 2 ai nn. 91239/46059

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti all'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

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 sotto 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:

Denuncia inizio attività N. **75/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione nuovo complesso residenziale, presentata il 18/06/2004, agibilità del 03/11/2006 con il n. 13420 di

protocollo.

Rilasciata per silenzio assenso, no vi sono provvedimenti ostativi all'interno del fascicolo

Denuncia di inizio attività **N. 25/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero sottotetto, presentata il 24/02/2006

Denuncia di inizio attività **N. 146/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti in corso d'opera, presentata il 21/08/2006

Denuncia di inizio attività **N. 82/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne con demolizione e costruzione di tavolati interni, presentata il 26/05/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **Appartamento:** diversa distribuzione spazi interni, terrazzo verso soggiorno e cucina quote rilevate diverse da quanto indicato nelle pratiche edilizie. Terrazzo cucina installato serramento, quote finestre rilevate diverse da quanto indicato nella pratica edilizia, quote balconi verso camere diverse, altezze interne diverse tra il rilevato e quanto indicato nella DIA (pertanto potrebbe cambiare l'altezza media 2,40 m) si presueme sanabile ma si consiglia di far verificare prima dell'acquisto ad un tecnico. I rapporti aeroilluminanti del soggiorno e della camera con bagno interno non soddisfano il requisito minimo di 1/8 pertanto sarà necessario o adeguare le finestre (ci vuole autorizzazione condomniale) o ridurre la superficie delle camere. **Box:** larghezza box rilevato 3,05 m da pratica edilizia 2,90 m, altezza interna rilevata 3,25 m da partica edilizia 2,40 m. **Cantina:** lunghezza rilevata 2,95 m da DIA 2,85 m.

- decurtazione del valore dell'immobile del 10% a titolo cautelativo in quanto non può essere stabilita la sanabilità: €.25.788,58

N.B.: si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto riportato al punto 8.1 costi già ricompresi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSNAGO VIA GIOVANNI XXIII 6/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSNAGO Via Giovanni XXIII 6/A, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo con ascensore condominiale così distribuito: soggiorno con terrazzo, disimpegno, bagno, cucina con terrazzo, altro disimpegno, camera con bagno interno, altra camera, con annessi al piano primo interrato un vano cantina e box.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 5 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII n. 6A, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: altra U.I.U. su tre lati, in parte altra U.I.U. e in parte vano scala comune. Cantina: terrapieno, altra U.I.U., corridoio comune, altra U.I.U.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

scuola media superiore

nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7,50 Km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio

nella media 

infissi esterni: anta singola e doppi a battente realizzati in PVC

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: gelosie realizzate in legno

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento tinteggiato

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea

nella media 

ascensore:

nella media 

citofonico: video

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: apparentemente conforme alle normative vigenti

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento e cantina	124,00	x	100 %	=	124,00
Totale:	124,00				124,00

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 5 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 61,46 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII n. SC, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze: corsello comune, altra U.I.U. su tre lati.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	19,00	x	50 %	=	9,50
Totale:	19,00				9,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/11/2025
Fonte di informazione: Blu Casa
Descrizione: trilocale piano secondo
Indirizzo: via Papa Giovanni XXIII 6/B
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 269.000,00 pari a 2.069,23 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 242.100,00 pari a 1.862,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 14/11/2025
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate valori immobiliari dichiarati - mese maggio
Descrizione: Appartamento e box
Superfici principali e secondarie: 142
Superfici accessorie:
Prezzo: 270.000,00 pari a 1.901,41 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 14/11/2025
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate valori immobiliari dichiarati - mese febbraio
Descrizione: appartamento e box
Superfici principali e secondarie: 166
Superfici accessorie:
Prezzo: 337.000,00 pari a 2.030,12 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè 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 il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 1.931,00 €/m² in linea coi comparativi medi rilevati.

Si precisa che agli annunci immobiliari utilizzati come comparativi è stato applicato uno sconto trattativa pari al 10% a titolo cautelare in quanto nella provincia di Monza e Brianza suddetto sconto è pari al 24,4%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	124,00	x	1.931,00	=	239.444,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

Valore superficie accessori:	9,50	x	1.931,00	=	18.344,50
					257.788,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 257.788,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 257.788,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busnago, agenzie: Busnago, ed inoltre: internet

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	124,00	9,50	257.788,50	257.788,50
				257.788,50 €	257.788,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 25.788,85
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 231.999,65

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: **€. 231.999,65**

data 21/11/2025

il tecnico incaricato
STEFANO PISCOPO