



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

635/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. A Longobardi

CUSTODE:

Avv. C. Trancossi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

nicoletta berardi

CF:BRNLT60L55F704Z

con studio in MONZA (MB) VIA PALESTRO 3

telefono: 393486048842

email: nikiberardi@alice.it

PEC: nicoletta.berardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 635/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a VERANO BRIANZA Via Carroccio 13, della superficie commerciale di **194,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di villa bifamiliare composta da piano interrato con locali lavanderia, cantina e ripostigli; piano terra composto da ampio salone, cucina, bagno e camera; piano primo sottotetto composto da locali accessori. Oltre ampia autorimessa con accesso diretto al piano interrato. Area residua sistemata a giardino e camminamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1 sottotetto, scala interna, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 292 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda 18/06/2002 prot. 513525, categoria A/7, classe 4, consistenza 9,5 vani, indirizzo catastale: Via Carroccio, 13, piano: S1-T-1 sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in linea di contorno da nord: area a giardino stessa proprietà, altra unità immobiliare, ingresso su via Carroccio e a chiudere area di proprietà fino al confine con il comune di Carate Brianza.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 Pratica n. MI0153609 in atti dal 10/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19500.1/2004)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 292 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda 18/06/2002 prot. 513525, categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, rendita 76,38 Euro, indirizzo catastale: Verano B. Via Carroccio, 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in linea di contorno da nord: area a cortile stessa proprietà, altra proprietà confinante, altra unità stessa proprietà confinante, area di manovra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	194,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	36,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 363.330,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 363.330,10

trova:

Data di conclusione della relazione:

25/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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:

Fondo patrimoniale, stipulata il 26/10/2006 a firma di Notaio Giordano M. ai nn. 100214 di repertorio, trascritta il 23/11/2006 a Milano 2 ai nn. 180693/93843, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Fg. 10, Part. 292; subb. 1,2.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/07/2012 a firma di Notaio Auletta Angelo Andrea ai nn. 78010/27071 di repertorio, iscritta il 23/07/2012 a Milano 2 ai nn. 75092/13044, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 714.000.

Importo capitale: €420.000.

Durata ipoteca: 1 anno e sei mesi

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, trascritta il 03/03/2025 a Milano 2 ai nn. 26472/18125, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Verano B. fg. 10 particella 292 sub. 1, 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 fabbricato non costituisce condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/1999), con atto stipulato il 14/12/1999 a firma di Notaio Piccaluga Francesco ai nn. 150698/11038 di repertorio, trascritto il 30/12/1999 a Milano 2 ai nn. 126581/85796.
Il titolo è riferito solamente a Verano B. fg. 10, particella 292 ex fg. 10, particella 47, terreno su cui hanno costruito il fabbricato. Il sig. Milan Leonardo acquista l'intera proprietà in regime di separazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di Bifamiliare ad uso residenziale, presentata il 14/12/1999, rilasciata il 02/05/2000 con il n. 18/2000 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto della presente relazione.

Variante in corso d'opera N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne e ai prospetti, aumento sup. non residenziale al piano interrato, formazione a sbalzo balconi piano sottotetto., presentata il 10/10/2000, rilasciata il 10/11/2000 con il n. 84/2000 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto della presente relazione.

Variante in corso d'opera N. 3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne e modifiche ai prospetti., presentata il 08/10/2001, rilasciata il 08/11/2001 con il n. 67/2001 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto della presente relazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 Pratica n. MI0153609 in atti dal 10/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19500.1/2004) Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Calcolo classamento e rendita: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a all'unità immobiliare ad uso residenziale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VERANO BRIANZA VIA CARROCCIO 13

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a VERANO BRIANZA Via Carroccio 13, della superficie commerciale di **194,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Porzione di villa bifamiliare composta da piano interrato con locali lavanderia, cantina e ripostigli; piano terra composto da ampio salone, cucina, bagno e camera; piano primo sottotetto composto da locali accessori. Oltre ampia autorimessa con accesso diretto al piano interrato. Area residua sistemata a giardino e camminamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1 sottotetto, scala interna, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 292 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda 18/06/2002 prot. 513525, categoria A/7, classe 4, consistenza 9,5 vani, indirizzo catastale: Via Carroccio, 13, piano: S1-T-1 sottotetto, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: in linea di contorno da nord: area a giardino stessa proprietà, altra unità immobiliare, ingresso su via Carroccio e a chiudere area di proprietà fino al confine con il comune di Carate Brianza.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2004 Pratica n. MI0153609 in atti dal 10/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19500.1/2004) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m.
superstrada distante 3km
ferrovia distante 10 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato che consiste in una porzione di villa bifamiliare è stato realizzato nei primi anni duemila. I materiali utilizzati come le finiture sono di pregio, lo stato di manutenzione sia all'esterno che all'interno delle unità immobiliari è ottimo. La costruzione è inserita in un comprensorio composto da ville al quale si accede da strada privata, tutto il contesto si può definire di pregio.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta a battente realizzato in metallo con apertura elettrica	ottimo	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in pvc con vetro camera	ottimo	
<i>infissi interni</i> : anta a battente realizzati in legno tamburato	ottimo	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in laterizio con coibentazione in presente	ottimo	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in intonaco	ottimo	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle ceramica grande dimensione	ottimo	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in beola	ottimo	
<i>plafoni</i> : realizzati in stucco spatolato	ottimo	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono: blindata	ottimo	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	ottimo	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle ceramica	buono	
<i>scaie</i> : interna con rivestimento in legno	ottimo	

Degli Impianti:

<i>condizionamento</i> : a split con alimentazione a elettrico conformità: da verificare	buono	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	buono	
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: da verificare	buono	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in dalla rete comunale conformità: da verificare	buono	
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano conformità: da verificare	ottimo	

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in c.a.	ottimo	
--	--------	--



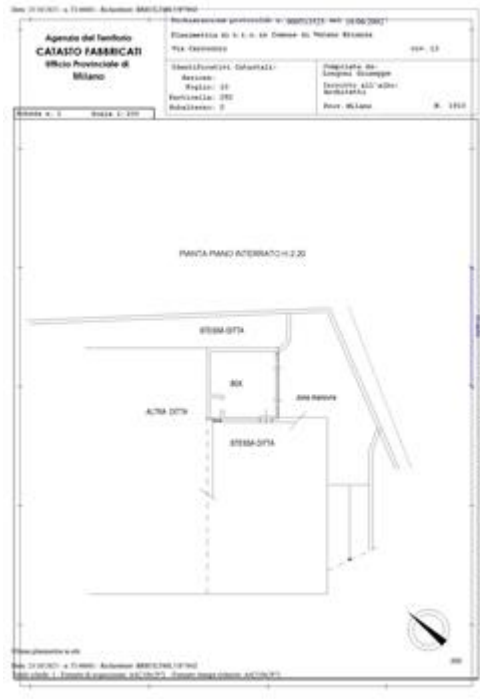
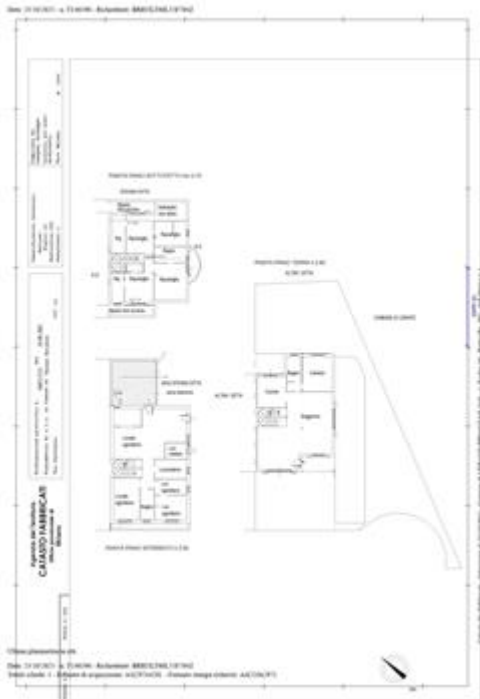


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione locali accessori	194,00	x	100 %	=	194,00
Totale:	194,00				194,00



ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 292 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda 18/06/2002 prot. 513525, categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, rendita 76,38 Euro, indirizzo catastale: Verano B. Via Carroccio, 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in linea di contorno da nord: area a cortile stessa proprietà, altra proprietà confinante, altra unità stessa proprietà confinante, area di manovra.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	36,00				36,00



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: 19/06/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 878/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 122,30, primo piano, ingresso e ampio soggiorno con balcone, cucina abitabile, corridoio, zona notte, tre camere con balcone e due bagni. Cantina al piano interrato e box singolo di mq. 15 al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Donatori di Sangue, 54 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 102.000,00 pari a 1.275,00 Euro/mq

Valore Ctu: 184.220,00 pari a: 2.302,75 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 135.929,00 pari a: 1.699,11 Euro/mq

Distanza: 166.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/04/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1226/2017

Descrizione: A. Appartamento di mq. 101, p. 1°, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni oltre a cantina al pianoterrato. A.1. Cantina di mq. 3,41., 1

Indirizzo: Via Donatori del Sangue, 58 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 101.000,00 pari a 1.553,85 Euro/mq

Valore Ctu: 97.300,00 pari a: 1.496,92 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 98.000,00 pari a: 1.507,69 Euro/mq

Distanza: 183.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/07/2022

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 99/2020

Descrizione: Appartamento trilocale di mq. 141, 1 box e 1 posto auto scoperto., 9

Indirizzo: Via San Carlo, 9 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 126.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Valore Ctu: 126.000,00 pari a: 1.400,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 126.000,00 pari a: 1.400,00 Euro/mq

Distanza: 232.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Si è provveduto a scaricare le aggiudicazioni in asta di unità immobiliari poste in fabbricati nello stesso Comune, circa della stessa epoca di realizzazione. Tuttavia i comparabili disponibili appartenevano ad una tipologia di minor pregio, sia per caratteristiche architettoniche, sia per finiture e materiali utilizzati. A questo proposito si sono ritoccati i parametri di alcune caratteristiche al fine di una valutazione più realistica rispetto ai prezzi di mercato.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili". Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	101.000,00	126.000,00
Consistenza	230,00	65,00	90,00
Data [mesi]	0	60,00	45,00
Prezzo unitario	-	1.553,85	1.400,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,63	634,25	791,24
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.400,00	1.400,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		101.000,00	126.000,00
Data [mesi]		38.054,78	35.605,71
Prezzo unitario		231.000,00	196.000,00
Prezzo corretto		370.054,78	357.605,71

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **363.830,24**

Divergenza: 3,36% < **10%**

Si specifica che tra i comparabili sono stati esclusi beni ubicati in comuni diversi e quelli con destinazione d'uso diversa da residenziale. La divergenza riferita tra il valore medio e i comparativi è risultato pari al 3,36%

quando nelle valutazioni è raccomandabile una divergenza entro il 10%, quindi del tutto soddisfacente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	194,00	x	1.581,87	=	306.882,78
Valore superficie accessori:	36,00	x	1.581,87	=	56.947,32
					363.830,10

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Immobile di pregio in contesto ben curato	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 363.830,10
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 363.830,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le informazioni esposte riguardano l'accertamento della conformità edilizia, della conformità catastale, della continuità delle trascrizioni riguardo la proprietà del bene.

Tutte le informazioni sopra elencate sono state acquisite presso i pubblici uffici di competenza.

Quindi il criterio di valutazione adottato ha tenuto conto dell'esito delle notizie raccolte, inoltre sulla scorta del rilievo eseguito in sede di sopralluogo si è dedotta la superficie commerciale del bene, si è preso atto della zona in cui esso è inserito considerando i servizi offerti.

Successivamente sono state valutate le condizioni del fabbricato e il suo stato di manutenzione, in particolare si è valutato l'unità oggetto di stima analizzando le finiture e la presenza degli impianti e il loro stato di conservazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Verano Brianza

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	villa bifamiliare	194,00	36,00	363.830,10	363.830,10
				363.830,10 €	363.830,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 363.330,10**

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: **€. 363.330,10**

data 25/03/2026

il tecnico incaricato
nicoletta berardi