



TRIBUNALE DI MONZA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

02/2026

GIUDICE:

dott. Alessandro Longobardi

CURATORE:

dott. Alessandro Bruno Barbalace

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2026



TECNICO INCARICATO:

Oriano Fabrizio Durante

CF:DRNRFB67T03F839K

con studio in PADERNO DUGNANO (MI) Via Sant'Ambrogio n.11

telefono: 0299045291

email: durante@officinaprogettazione.it

PEC: oriano.durante@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 02/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ARCORE via Alfonso Casati 117, della superficie commerciale di **83,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO COMPOSTO DA TRE LOCALI, CUCINA, DUE BALCONI E SERVIZI, CON ANNESSO VANO CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 8, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 372 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: via Alfonso Casati 117, piano: 3 - S1, intestato a **DATO OSCURATO**, derivante da atto del 27/06/2017 Pubblico ufficiale MILONE MASSIMO Sede SAN GIULIANO MILANESE (MI) Repertorio n. 44159 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 51677.1/2017 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 30/06/2017
Coerenze: dell'appartamento: cortile comune, vano scala comune e altra unità immobiliare, proprietà ai mappali 373 e 374, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 **cantina**, composto da unico vano ad uso deposito.

Identificazione catastale:

- (catasto)
Coerenze: della cantina: corridoio comune, cantina di altra proprietà, terrapieno per due tratte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,93 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,72 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.100,00
Data di conclusione della relazione:	27/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 27/06/2017 a firma di notaio Milone Massimo ai nn. 44160/7448 di repertorio, iscritta il 30/06/2017 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 80150/14597, a favore di *****DATO OSCURATO*****, contro *****DATO OSCURATO*****, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 130.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 11 particella 372 subalterno 8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/11/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Monza ai nn. 2566 di repertorio, trascritta il 25/11/2025 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 168349/115444, a favore di *****DATO OSCURATO*****, contro *****DATO OSCURATO*****, derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a foglio 11 particella 372 subalterno 8

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 07/01/2026 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2/2026 di repertorio, trascritta il 16/01/2026 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 4125/2826, a favore di *****DATO OSCURATO*****, contro *****DATO OSCURATO*****, derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a foglio 11 particella 372 subalterno 8

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:	€. 900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 228,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.287,59

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2017), con atto stipulato il 27/06/2017 a firma di notaio Milone Massimo ai nn. 44159/7447 di repertorio, trascritto il 30/06/2017 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 80149/51677. Il titolo è riferito solamente a foglio 11 particella 372 subalterno 8

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 29/05/2007), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di notaio Evelina Pomarici ai nn. 311455/7662 di repertorio, trascritto il 30/06/2005 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 97473/49792.

Il titolo è riferito solamente a foglio 11 particella 372 subalterno 8

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2007 fino al 27/06/2017), con atto stipulato il 29/05/2007 a firma di notaio Picone Giovanni ai nn. 56062/19982 di repertorio, trascritto il 01/06/2007 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 83159/43777.

Il titolo è riferito solamente a foglio 11 particella 372 subalterno 8

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il CTU informa che il tecnico comunale non ha riscontrato a seguito di richiesta di accesso agli atti, ulteriori pratiche rispetto alla DIA n.68D/07, avente ad oggetto solo opere di manutenzione straordinaria della singola unità immobiliare. Non è stato possibile pertanto verificare l'esistenza di un titolo edilizio originario, la conformità edilizia del locale cantina e nè tantomeno la presenza di agibilità/abitabilità dell'immobile. Rispetto alla DIA 68D/07 si comunica altresì che non è presente nel fascicolo consultato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arcore, la comunicazione di fine lavori.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività N. **68D/07**, intestata a ***DATO OSCURATO***, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 26/03/2007 con il n. 8199 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 34 del 22/07/2024, pubblicato sul BURL n. 41 serie avvisi e concorsi del 09/10/2024, l'immobile ricade in zona Tessuto residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione contenute nel Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU riscontrava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria allegata alla DIA. In particolare si verificava la presenza di asole murarie non segnalate nel locale bagno e cucina, diverso posizionamento di alcuni ingressi ai singoli locali interni e l'assenza di disimpegno tra il locale soggiorno e i locali bagno, cucina e camera, evidenziato unicamente come passaggio. Il tutto come meglio evidenziato dall'elaborato grafico di seguito riportato. Il CTU segnala inoltre differenze nel dimensionamento tra i locali interni rilevati e la planimetria allegata alla DIA.

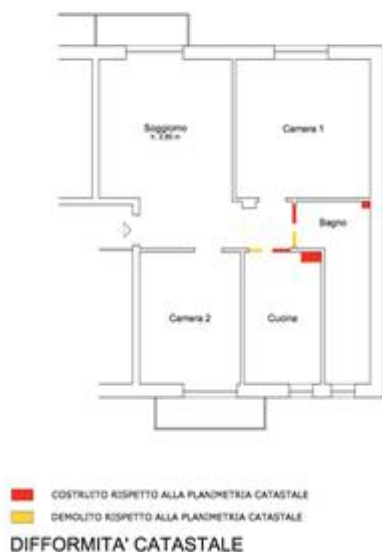
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo professionista per redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria: € 1.800,00
- Sanzione amministrativa determinata dal tecnico comunale ai sensi del DPR 380/2001

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



Confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU riscontrava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale. In particolare si verificava la presenza di asole murarie non segnalate nel locale bagno e cucina, diverso posizionamento di alcuni ingressi ai singoli locali interni e l'assenza di disimpegno tra il locale soggiorno e i locali bagno,

cucina e camera, evidenziato unicamente come passaggio. Il tutto come meglio evidenziato dall'elaborato grafico di seguito riportato

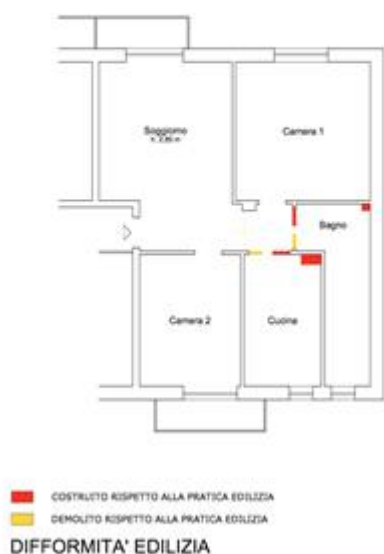
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOCEFA per aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- costo professionista per redazione e presentazione DOCEFA presso l'Agenzia delle Entrate: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



Confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e l'allegato grafico alla DIA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ARCORE VIA ALFONSO CASATI 117

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARCORE via Alfonso Casati 117, della superficie commerciale di **83,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO COMPOSTO DA TRE LOCALI, CUCINA, DUE BALCONI E SERVIZI, CON ANNESSO VANO CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 8, ha un'altezza interna di 2,85

m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 372 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: via Alfonso Casati 117, piano: 3 - S1, intestato a ***DATO OSCURATO***, derivante da atto del 27/06/2017 Pubblico ufficiale MILONE MASSIMO Sede SAN GIULIANO MILANESE (MI) Repertorio n. 44159 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 51677.1/2017 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 30/06/2017

Coerenze: dell'appartamento: cortile comune, vano scala comune e altra unità immobiliare, proprietà ai mappali 373 e 374, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



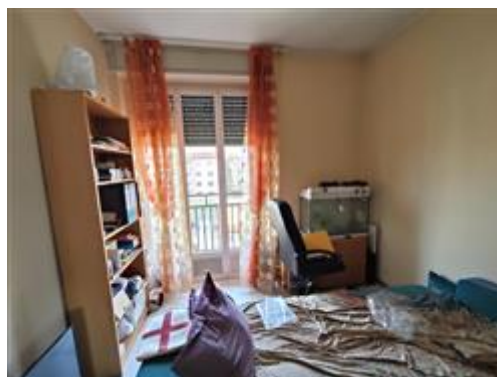
Particolare interno: soggiorno



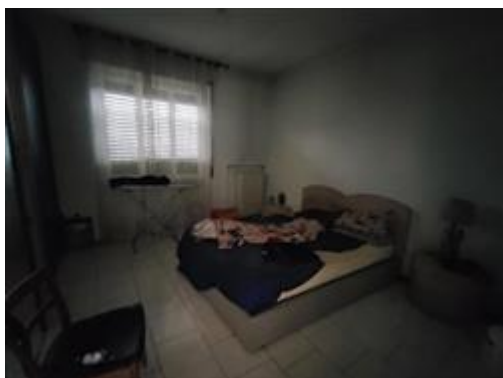
Particolare interno: soggiorno



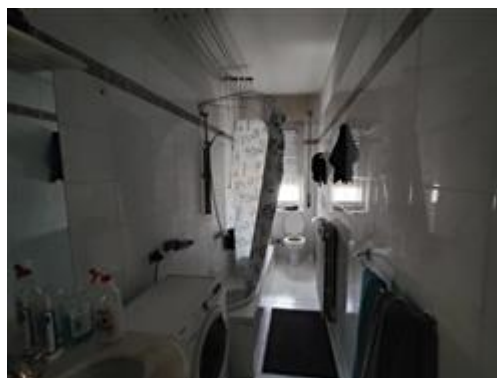
Particolare interno: cucina



Particolare interno: camera 2



Particolare interno: camera 1



Particolare interno: bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Borromeo d'Adda.



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno edificio

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 400 mt
- ferrovia distante 400 mt
- autostrada distante 6,10 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, fa parte di un complesso condominiale di tipo economico costruito in zona centrale, ben servita e in prossimità delle principali arterie di comunicazione. Il fabbricato presenta finiture risalenti all'epoca della costruzione. L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo senza ascensore e si compone di soggiorno, cucina abitabile, due locali e un bagno, oltre due balconi e vano cantina al piano interrato. Alla data del sopralluogo il bagno risulta non disimpegnato a causa della demolizione di un tavolato tra corridoio e locale soggiorno. Al suo interno l'appartamento presenta finiture di tipo economico e tracce di infiltrazioni sul plafone del locale cucina.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche

invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminionella media *infissi interni:* anta singola a battente realizzati in legno tamburatonella media *pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramicanella media *portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in blindatonella media *protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plasticanella media *rivestimento interno:* posto in cucina - bagno realizzato in piastrelle di ceramicanella media 

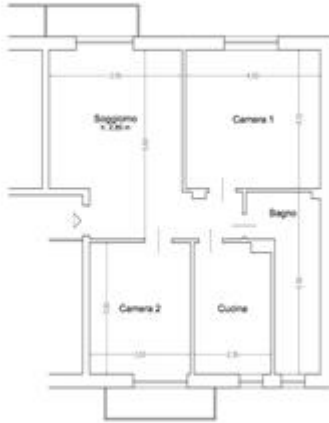
Degli Impianti:

citofonico: senza videomediocre *elettrico:* sottotraccianella media *termico:* autonomo i diffusori sono in termosifoni in ghisanella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno	26,00	x	100 %	=	26,00
camera 1	20,20	x	100 %	=	20,20
camera 2	14,10	x	100 %	=	14,10
cucina	10,40	x	100 %	=	10,40
bagno	11,80	x	100 %	=	11,80
balconi	5,70	x	25 %	=	1,43
Totale:	88,20				83,93



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: appartamento al piano terzo

ACCESSORI:

cantina, composto da unico vano ad uso deposito.

Identificazione catastale:

- (catasto)

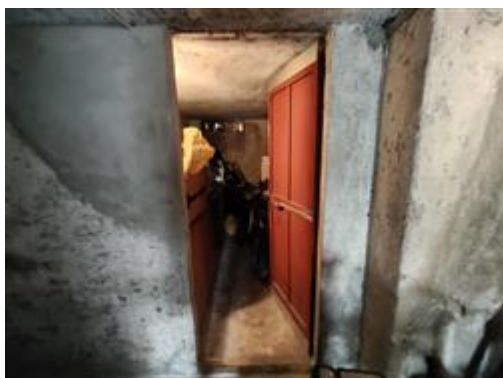
Coerenze: della cantina: corridoio comune, cantina di altra proprietà, terrapieno per due tratte.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	13,60	x	20 %	=	2,72
Totale:	13,60				2,72



*Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo:
cantina al piano seminterrato*

Particolare interno cantina



Particolare accesso cantina



Particolare interno cantina

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: 09/02/2026

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: trilocale al piano secondo senza ascensore, con cucina separata, balconi e locale cantina

Indirizzo: via Camillo Benso di Cavour 4, Arcore

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.620,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Michele Guerra - Arcore

Descrizione: Trilocale al terzo piano senza ascensore, cucina separata, cantina e posto auto scoperto

Indirizzo: via Cesare Battisti 81, Arcore

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 1.900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si sono tenute in considerazione

l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, il contesto, l'assenza di ascensore condominiale, lo stato di conservazione e di manutenzione all'interno dell'unità immobiliare e la mancanza della verifica delle pratiche amministrative presso il Comune di Arcore, compresa l'agibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,92	x	1.600,00	=	134.272,00
Valore superficie accessori:	2,72	x	1.600,00	=	4.352,00
					138.624,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per difetto	-24,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 138.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 138.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Arcore, agenzie: Tecnocasa, Tempocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsa immobiliare di Milano e provincia edito dall'azienda speciale della Camera di Commercio di Milano

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	83,92	2,72	138.600,00	138.600,00
				138.600,00 €	138.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.100,00**

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: **€. 136.100,00**

data 27/03/2026

il tecnico incaricato
Oriano Fabrizio Durante