



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 371/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

Avv. Lorena Pallini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Luca Dossena**

CF: DSSLCU81E16M052L

con studio in VIMERCATE (MB) Via Stefanardo 15

telefono: 0396852599

email: [luca.dossena@hotmail.com](mailto:luca.dossena@hotmail.com)

PEC: [luca.dossena1@geopec.it](mailto:luca.dossena1@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 371/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CINISELLO BALSAMO via Monte Gran Sasso 36, della superficie commerciale di **53,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali oltre servizi con annesso un vano di sottotetto al piano quinto

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 31 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: via Monte Gran Sasso 36, piano: 1 - 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: appartamento: cortile comune, altro sub, vano scala, cortile comune. soffitta: altro sub, via Gran Sasso, altro sub, ente comune

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>53,39 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>€. 95.652,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 95.652,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>05/02/2026</b>

### 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/12/2022 a firma di notaio Guerra ai nn. 28511/17962 di repertorio, iscritta il 30/12/2022 a Milano 2 ai nn. 188493/37452, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 26/07/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7307 di repertorio, trascritta il 15/09/2025 a Milano 2 ai nn. 127504/87530, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	<b>€. 2.600,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 5.861,16</b>
Millesimi condominiali:	<b>di proprietà 47,24,</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>generali 51,96</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Accantonamento fondo gestione lavori straordinari € 472,00 (approvata in data 17/10/2023 e modificato in data 04/11/2024)</li><li>• Accantonamento fondo gestione lavori straordinari € 705,00 sono rate già scadute e di prossima scadenza (approvata in data 16/10/2025)</li></ul>	

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2022), con atto stipulato il 29/12/2022 a firma di notaio Guerra ai nn. 28510/17961 di repertorio, trascritto il 30/12/2022 a Milano 2 ai nn. 188491/128228

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di divisione (dal 08/04/1969 fino al 12/09/2016), con atto stipulato il 08/04/1969 a firma di notaio Zama ai nn. 213891 di repertorio, trascritto il 08/04/1969 a Milano 2 ai nn. 36036/19313.

Rettifica in data 29/12/1980 e 28/02/1981 da notaio Paolini ai nn. 15545 e 16101; rettifica in data 03/02/1981 da notaio Zama ai nn. 16101; trascritto a Milano 2 in data 19/03/1981 ai nn. 17399/13699

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2016 fino al 29/12/2022), con atto stipulato il 12/09/2016 a firma di notaio Guerra ai nn. 22251/13274 di repertorio, trascritto il 26/09/2016 a Milano 2 ai nn. 106092/67050

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

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

Nulla osta per opere edilizie N. **148/63** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruire casa di abitazione, presentata il 16/04/1963, rilasciata il 20/09/1963, agibilità del 21/12/1964

CILA in sanatoria N. **852/25**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione e costruzione di tavolati per diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 18/12/2025 con il n. 98459 di protocollo

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o 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 e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. 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. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo 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, ivi compreso il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non vi è la tavola del piano quinto delle soffitte, vi è solo la sezione che risulta difforme dallo stato di fatto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: va presentata una pratica, da parte dell'amministratore, a livello condominiale in quanto coinvolge tutte le soffitte di tutti i condomini. non quantificabile l'importo

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a soffitta piano quinto

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata presentata la CILA in sanatoria 852/25 ma non sono ancora state aggiornate le schede catastali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento docfa

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento docfa: €.450,00

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA MONTE GRAN SASSO 36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CINISELLO BALSAMO via Monte Gran Sasso 36, della superficie commerciale di **53,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

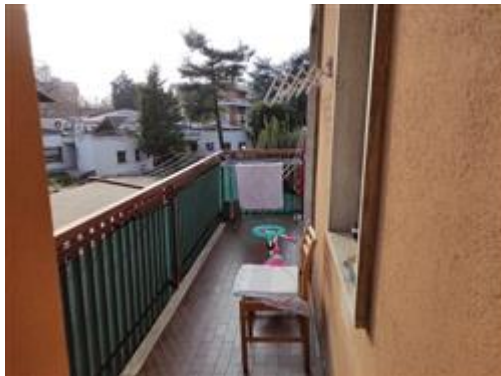
Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali oltre servizi con annesso un vano di sottotetto al piano quinto

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 31 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: via Monte Gran Sasso 36, piano: 1 - 5, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: appartamento: cortile comune, altro sub, vano scala, cortile comune. soffitta: altro sub, via Gran Sasso, altro sub, ente comune



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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:



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:

- Si segnala vetro rotto finestra bagno
- riscaldamento condominiale e termosifoni con contabilizzatori
- ascensore condominiale
- serramenti pvc con vetri doppi

## CLASSE ENERGETICA:

[303,51 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 15077-000850 registrata in data 19/09/2015

## CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	50,00	x	100 %	=	50,00
balcone	6,50	x	30 %	=	1,95
soffitta	9,60	x	15 %	=	1,44
<b>Totale:</b>	<b>66,10</b>				<b>53,39</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/06/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 136/2024

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano terzo con ascensore condominiale e cortile comune, ingresso, cucina, soggiorno con balcone, camera, disimpegno, bagno con annesso al piano sottotetto solaio.

Indirizzo: Via Montello, 23 Cinisello Balsamo, MI

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 117.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 150.385,20 pari a: 2.088,68 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 150.388,00 pari a: 2.088,72 Euro/mq  
Distanza: 219.00 m  
Numero Tentativi: 1

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (08/01/2026)  
Valore minimo: 1.500,00  
Valore massimo: 1.950,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,39 x 1.800,00 = **96.102,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.102,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.102,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base al valore di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche della zona. Son stati considerati i dati forniti dalle Borse Immobiliari e confrontati con i dati reali di compravendita e dagli annunci immobiliari in essere sul territorio.

### Osservazioni e precisazioni

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione di impianti. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;
- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente);
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia.
- In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica

comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

- dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: Tecnocasa, Gabetti, Delcasa servizi immobiliari, Professione casa, Oro immobiliare., osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM Camera di Commercio di Milano e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), ed inoltre: altri liberi intermediatori di zona

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	53,39	0,00	96.102,00	96.102,00
				<b>96.102,00 €</b>	<b>96.102,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 450,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.652,00**

**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: **€. 95.652,00**

data 05/02/2026

il tecnico incaricato  
Geom. Luca Dossena