



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Rizzotto

CUSTODE:

Dott. Mario Gamba

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

STEFANO PISCOPO

CF:PSCSFN84R28F205P

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

telefono: 00393470011605

email: st.piscopo@libero.it

PEC: stefano.piscopo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

edificio produttivo ad uso deposito a CORNATE D'ADDA Via P. Stucchi 31/33, della superficie commerciale di **1.435,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

fabbricato da cielo a terra adibito a deposito ed uffici con cortile esterno.

Si precisa che sul muro verso il mappale 230 vi è un portone d'ingresso all'altra proprietà ma non risulta nessun atto trascritto (es. servitù di passo) e nessuna pratica edilizia.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 232 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 13.230,00 Euro, indirizzo catastale: Via P. Stucchi SC, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altra U.I.U. su tre lati, Via P. Stucchi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.435,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 752.514,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 752.514,00
Data di conclusione della relazione:	22/10/2025

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:

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 01/07/2014 a firma di Notaio Domenico Cambareri ai nn. 34844/14548 di repertorio, iscritta il 08/07/2014 a Milano 2 ai nn. 61939/10267, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.360.000,00.

Importo capitale: 680.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, registrata il 16/01/2024 ai nn. 8821, trascritta il 05/02/2024 a Milano 2 ai nn. 13581/9615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario del Tribunale di Monza

pignoramento, registrata il 12/07/2024 ai nn. 7060, trascritta il 23/07/2024 a Milano 2 ai nn. 101504/72530, 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:	

non è costituito un condominio al momento del sopralluogo e non vi è la targhetta dell'Amministratore come di legge

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 verbale di assemblea con conferimento di immobili (dal 04/06/2020), con atto stipulato il 04/06/2020 a firma di Notaio Gian Vittorio Cafagno ai nn. 59409/20688 di repertorio, trascritto il 23/06/2020 a Milano 2 ai nn. 62681/38474

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2000 fino al 21/01/2000), con atto stipulato il 21/01/2000 a firma di Notaio Vittorio Meda ai nn. 64433/5765 di repertorio, trascritto il 03/02/2000 a Milano 2 ai nn. 8772/6020

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2000 fino al 02/07/2014), con atto stipulato il 21/01/2000 a firma di Notaio Vittorio Meda ai nn. 64434/5766 di repertorio, trascritto il 03/02/2000 a Milano 2 ai nn. 8773/6021

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 di proprietà, in forza di decreto di trasferimento (dal 02/07/2014 fino al 04/06/2020), registrato il 02/07/2014 a Monza ai nn. 251, trascritto il 08/07/2014 a Milano 2 ai nn. 61938/43239

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di preliminare di vendita (dal 04/09/2019), con atto stipulato il 04/09/2019 a firma di Notaio Gian Vittorio Cafagno, trascritto il 10/09/2019 a Milano 2 ai nn. 113406/73879

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:

Concessione edilizia N. **276/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio produttivo ad uso deposito e palazzini a uso uffici, presentata il 12/12/2000, rilasciata il 14/11/2001, agibilità del 31/08/2006

Denuncia di inizio attività N. **276/100**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti alla C,E, 276/00, presentata il 06/06/2003

Denuncia di inizio attività N. **276/300**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C.E. 276/00 e DIA 276/100, presentata il 16/09/2004

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: finestre della palazzina uso ufficio quote differenti dal progetto, porta centrale termica larghezza rilevata 1,00 m da progetto 0,90 m, formazione di locali adiacenti al capannone, formazione di parete deposito lato corto verso altra U.I.U., leggere differenze di quote interne. Formazione tettoia esterna. Mancanza di pensilina esterna. Parapetto soppalco diverso da progetto in quanto vi sono pannelli di legno a tutta altezza. Finitura parete esterna sopra alla centrale termica diversa rifinita con intonaco e non in blocchi di CIs a vista.

- decurtazione del valore dell'immobile del 5% a titolo cautelativo in quanto non può essere stabilita la sanabilità: €.39.606,00

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 indicato al punto 8.1 costi già ricompresi al punto soprastante.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA P. STUCCHI 31/33

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

edificio produttivo ad uso deposito a CORNATE D'ADDA Via P. Stucchi 31/33, della superficie commerciale di **1.435,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

fabbricato da cielo a terra adibito a deposito ed uffici con cortile esterno.

Si precisa che sul muro verso il mappale 230 vi è un portone d'ingresso all'altra proprietà ma non risulta nessun atto trascritto (es. servitù di passo) e nessuna pratica edilizia.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 232 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 13.230,00 Euro, indirizzo catastale: Via P. Stucchi SC, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altra U.I.U. su tre lati, Via P. Stucchi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, 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.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10,00 Km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura manuale

nella media 

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

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

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: inferriate realizzate in ferro

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano

nella media 

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V conformità: apparentemente conforme alle normative vigenti

nella media 

termico: autonomo i diffusori sono in ventilconvettore e termosifoni

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
Capannone	1.435,00	x	100 %	=	1.435,00
Totale:	1.435,00				1.435,00

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: 21/10/2025

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via P. Stucchi 78

Superfici principali e secondarie: 490

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 335.000,00 pari a 683,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 301.500,00 pari a 615,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/10/2025

Fonte di informazione: Vendo Caaa

Descrizione: Capannone
 Indirizzo: Via P. Stucchi
 Superfici principali e secondarie: 1300
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 850.000,00 pari a 653,85 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 765.000,00 pari a 588,46 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 21/10/2025
 Fonte di informazione: preliminare di vendita del 29.04.24 a firma del Notaio Valeria Enrica Tonzuso ai nn. 2679/1792 di repertorio
 Descrizione: capannone
 Indirizzo: Via Primo Stucchi
 Superfici principali e secondarie: 732
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 330.000,00 pari a 450,82 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 lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali, tenuto conto della destinazione d'uso. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliata con appositi coefficienti.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 552,00 €/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 16,8%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.435,00	x	552,00	=	792.120,00
-------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 792.120,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 792.120,00

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 Cornate D'Adda, agenzie: Cornate D'Adda, 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	deposito industriale	1.435,00	0,00	792.120,00	792.120,00
				792.120,00 €	792.120,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 39.606,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 752.514,00**

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: **€. 752.514,00**

data 22/10/2025

il tecnico incaricato

STEFANO PISCOPO