



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 152/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA CALIARI

CUSTODE:

AVV. FILIPPO RADAELLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ARCH. LORELLA MATASSINI**

CF:MTSLLL60H67D969Z

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA SAINT DENIS 177

telefono: 022409987

email: [lorellamatassini\\_architetto@virgilio.it](mailto:lorellamatassini_architetto@virgilio.it)

PEC: [matassini.10375@oamilano.it](mailto:matassini.10375@oamilano.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2025

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a SULBIATE Piazza Castello 3/C, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di:

- 0/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra e composto da soggiorno , cucina, due camere, due servizi e disimpegno , con annessi porzione di giardino esclusivo di superficie inferiore ai cinquemila metri quadrati , un vano di cantina ed un box ad uso autorimessa entrambi posti al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 237 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Sulbiate Piazza Castello 3/C, piano: T-S1  
Coerenze: da nord in senso orario : dell'appartamento e del giardino : appartamento al sub.7, enti comuni, appartamento al sub.5 , giardino al map. 244 , proprietà ai map.li 247 e 240 della cantina : corridoio comune di accesso,, cantina del sub. 21, intercapedine comune, cantina del sub. 12  
graffato con il mapp. 243

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 92.

### **A.1** **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 237 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Sulbiate Via Primo Maggio  
Coerenze: box al sub.49, box al sub. 47, corsello comune sui restanti lati

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>108,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 120.001,04</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 120.000,00</b>

trova:

Data di conclusione della relazione:

13/04/2026

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato 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 , stipulata il 21/11/2007 a firma di Notaio Mezzanotte Massimo ai nn. 173021/22836 di repertorio, iscritta il 13/12/2007 a Milano 2 ai nn. 187535/49421, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 340.000.

Importo capitale: 170.000

ipoteca **legale**, stipulata il 30/03/2011 ai nn. 04/6811 di repertorio, iscritta il 04/04/2011 a Milano 2 ai nn. 37081/8037, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo emessa dall'Equitalia Esatri SPA

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 05/06/2014 a Milano 2 ai nn. 49961/8084, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo il 14/04/2014 rep. 2448.

Importo ipoteca: 53.400,00.

Importo capitale: 42.718,85

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, trascritta il 21/08/2013 a Milano 2 ai nn. 81554/56157, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Monza il 24/07/2013 rep. 778

pignoramento, trascritta il 09/04/2025 a Milano 2 ai nn. 48572/33583, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Monza il 16/03/2025 Rep. 872

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale, trascritta il 25/05/2016 a Milano 2 ai nn. 58869/37487, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione .

Notificata dal Tribunale di Monza il 02/05/2016 rep. 11988

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 950,00</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>€. 3.626,76</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2007), con atto stipulato il 21/11/2007 a firma di Notaio Mezzanotte Massimo ai nn. 173020/22835 di repertorio, trascritto il 13/12/2007 a Milano 2 ai nn. 187534/98855

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia (dal 14/12/1996 fino al 21/11/2007), con atto stipulato il 14/12/1996 a firma di Notaio Luppi Sergio ai nn. 13054 di repertorio, trascritto il 08/01/1997 a Milano 2 ai nn. 1336/1050

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2005 fino al 21/11/2007), con atto stipulato il 07/03/2005 a firma di Notaio Mattarella Giovanni ai nn. 60271/11551 di repertorio, trascritto il 09/03/2005 a Milano 2 ai nn. 31739/15802.

Dalla signora Modena Simona Maria alla quale la quota era pervenuta con atto di assegnazione a socio di cooperativa Edilizia rogato dal notaio Luppi Sergio il 14/12/1996 rep. 13054 trascritto a Milano 2 il 08/01/1997 ai nn. 1336/10150

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

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

CONCESSIONE EDILIZIA N. **24/92** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione e ricostruzione di edificio ad uso residenziale -Piano di Recupero - Comparto 08 , presentata il 17/03/1992 con il n. 24/92 di protocollo, rilasciata il 14/06/1993 con il n. 24/92 di protocollo, agibilità del 09/12/1996 con il n. prot. 7370 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Sulbiate (MB), in Piazza Castello n. 3.

Dalla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti del Comune (Piano di Governo del Territorio – P.G.T.), l'area in cui insiste il fabbricato risulta ricompresa nel Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.), a destinazione prevalentemente residenziale.

Tale ambito è caratterizzato dalla presenza di edificazione esistente di tipo residenziale, con tipologie edilizie plurifamiliari e relative pertinenze, già completamente urbanizzato e dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile risulta inserito in un contesto di interesse storico-ambientale, in prossimità del complesso del Castello di Sulbiate e della relativa corte storica; pertanto, non si può escludere la presenza di vincoli di tutela ai sensi della normativa vigente in materia di beni culturali e paesaggistici, o di eventuali ambiti di rispetto connessi.

Si evidenzia tuttavia che il fabbricato è stato realizzato in epoca relativamente recente (anni '90), nell'ambito di un piano di recupero regolarmente assentito, circostanza che presuppone l'avvenuta verifica di compatibilità urbanistica ed eventualmente paesaggistica in sede autorizzativa.

Per eventuali interventi edilizi si rimanda alle disposizioni contenute nel vigente P.G.T. comunale, alle relative Norme Tecniche di Attuazione, nonché alla normativa di settore vigente.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SULBIATE PIAZZA CASTELLO 3/C

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SULBIATE Piazza Castello 3/C, della superficie commerciale di **108,00** mq per la

quota di:

- 0/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra e composto da soggiorno , cucina, due camere, due servizi e disimpegno , con annessi porzione di giardino esclusivo di superficie inferiore ai cinquemila metri quadrati , un vano di cantina ed un box ad uso autorimessa entrambi posti al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 237 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Sulbiate Piazza Castello 3/C, piano: T-S1  
Coerenze: da nord in senso orario : dell'appartamento e del giardino : appartamento al sub.7, enti comuni, appartamento al sub.5 , giardino al map. 244 , proprietà ai map.li 247 e 240 della cantina : corridoio comune di accesso,, cantina del sub. 21, intercapedine comune, cantina del sub. 12  
graffato con il mapp. 243

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 92.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bellusco, Bernareggio , Vimercate, Arcore, Monza, Milano). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Sulbiate (nucleo storico del paese) – distanza circa 50–100 m Corte storica annessa al Castello – distanza circa 50–100 m Centro storico di Sulbiate – distanza immediata (immobile ubicato in ambito centrale) .

#### SERVIZI

negozi al dettaglio	buono	
farmacie	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
supermercato	nella media	
spazi verde	buono	
palestra	al di sopra della media	
piscina	al di sotto della media	

#### COLLEGAMENTI

tangenziale distante Km 10,00	nella media	
autobus distante M. 400	buono	
ferrovia distante Km 6,00	al di sotto della media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
--------------	-------	--

panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità immobiliare si presenta con una distribuzione interna funzionale e tipica delle abitazioni realizzate negli anni '90, con distinzione tra zona giorno e zona notte.

**Zona giorno**

L'accesso all'appartamento avviene direttamente al piano terra su un ampio soggiorno, caratterizzato da buona superficie e illuminazione naturale garantita da portafinestre, con serramenti in legno, vetrocamera e persiane, con accesso diretto all'area esterna/giardino.

Il locale è pavimentato in piastrelle ceramiche di formato medio, con pareti intonacate e tinteggiate. È presente un ribassamento in cartongesso con faretti incassati.

Adiacente al soggiorno si trova la cucina abitabile, anch'essa con pavimentazione in ceramica e rivestimento parziale sulle pareti. La finestra è dotata qui di tapparella così come quella del bagno principale.

**Zona notte**

La zona notte è composta da due camere da letto:

- una camera matrimoniale con pavimentazione in parquet in legno, in buono stato manutentivo, dotata di portafinestra;
- una seconda camera con medesima pavimentazione in parquet ma con evidente stato di disordine che non ha consentito una piena visibilità degli spazi.

**Servizi igienici**

L'immobile è dotato di doppi servizi:

- un bagno principale di dimensioni ampie, dotato di vasca, sanitari e lavabo, con rivestimenti e finiture risalenti all'epoca di costruzione;
- un secondo bagno con box doccia, anch'esso con finiture datate ma funzionali.

Entrambi i bagni presentano pavimentazioni e rivestimenti in ceramica e solo quello principale risulta aerato tramite finestra.

**Finiture e impianti**

Le finiture interne sono complessivamente di tipo medio e risalenti all'epoca di

costruzione, con stato manutentivo discreto ma che evidenzia la necessità di interventi di ammodernamento.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e oscuramento mediante persiane e tapparelle.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con corpi scaldanti in ghisa (da verificare), posizionati sottofinestra.

Si rilevano:

- segni di usura generale;
- condizioni di manutenzione non ottimali in alcuni ambienti (in particolare camera secondaria e cucina).

### Spazi accessori ed esterni

L'unità immobiliare gode di affaccio diretto su area verde dotata di impianto di irrigazione, accessibile dal soggiorno, che conferisce buona luminosità e qualità abitativa.

### Parti comuni e fabbricato

Il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo generale, con corte interna pavimentata e prospetti caratterizzati da finiture in intonaco e mattoni a vista, tipici di edificazione degli anni '90.

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
Superficie commerciale	108,00	x	100 %	=	108,00
<b>Totale:</b>	<b>108,00</b>				<b>108,00</b>

### ACCESSORI:

#### box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 237 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: Sulbiate Via Primo Maggio  
Coerenze: box al sub.49, box al sub. 47, corsello comune sui restanti lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale	15,00	x	50 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>7,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è stata effettuata mediante il criterio sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di riferimento il valore unitario al metro quadrato, desunto dall'analisi dei valori di mercato per immobili analoghi ubicati nel Comune di Sulbiate (MB), nonché da fonti specialistiche di settore.

In particolare, il valore medio di riferimento per abitazioni civili nella zona è stato individuato in circa € 1.209/mq. Tale valore è stato successivamente ponderato in funzione delle specifiche caratteristiche dell'immobile, tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che incidono sulla commerciabilità del bene.

In relazione alle condizioni rilevate in sede di sopralluogo, ed in particolare:

- collocazione al piano terra;
- stato manutentivo complessivo caratterizzato da finiture originarie risalenti all'epoca di costruzione (anni '90), con necessità di interventi di ammodernamento;
- presenza di elementi di degrado e usura, sia negli ambienti interni che nelle aree esterne;
- livello medio delle dotazioni tecnologiche;
- caratteristiche complessivamente ordinarie sotto il profilo architettonico e impiantistico;

il valore unitario è stato opportunamente ridotto fino a € 1.038,97/mq, arrotondato ad € 1.039/mq.

Ai fini della determinazione del valore, è stata assunta una superficie commerciale complessiva pari a circa mq 116, ottenuta considerando la superficie dell'unità abitativa e computando l'autorimessa pertinenziale al 50%, in quanto accessorio indiretto.

Applicando il valore unitario così determinato alla superficie commerciale, si ottiene:

$\text{mq } 116 \times \text{€ } 1.039/\text{mq} = \text{€ } 120.524$  che, arrotondato in via prudenziale, conduce ad un valore di stima pari a: € 120.000

Il valore così determinato rappresenta il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare alla data della presente stima, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, nonché delle dinamiche del mercato immobiliare locale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	108,00	x	1.038,97	=	<b>112.208,76</b>
Valore superficie accessori:	7,50	x	1.038,97	=	<b>7.792,28</b>
					<b>120.001,04</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 120.001,04</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 120.001,04</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione è stata effettuata mediante il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto con i valori di mercato di immobili simili per tipologia, ubicazione e caratteristiche, rilevati da fonti specialistiche di settore e da compravendite effettivamente registrate.

Il valore unitario è stato determinato a partire dai valori medi di zona ed opportunamente corretto mediante coefficienti di ponderazione in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, applicandolo alla superficie commerciale complessiva.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sulbiate MB, agenzie: annunci immobiliari di beni simili venduti nella stessa zona, osservatori del mercato immobiliare BorsinoPro piattaforma professionale valutazione immobili, Banche dati aziendali, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI

#### 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	108,00	7,50	120.001,04	120.001,04
				<b>120.001,04 €</b>	<b>120.001,04 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.001,04**

#### 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: **€. 1,04**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.000,00**

data 13/04/2026

il tecnico incaricato  
ARCH. LORELLA MATASSINI