



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

492/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:

Dr. Lillo GAETANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Simona Antonella Villa

CF: VLLSNN65M43F704A

con studio in MONZA (MB) Via Alessandro Pennati, 19

telefono: 00390392302452

fax: 00390392302452

email: arch.villas@libero.it

PEC: simona.villa@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 492/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento al piano terzo di due locali e servizi con balcone oltre cantina al piano seminterrato a ORNAGO Via Vimercate 10/D, della superficie commerciale di **70,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala U.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 417 sub. 16 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria A/3, classe 05, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: VIA VIMERCATE - ORNAGO, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 26/03/2003 prot. n. 336821 in atti dal 26/03/2003 n. 1664.1/2003
Coerenze da nord in senso orario: corsello comune, sub. 17, vano scala comune, sub. 15 su due lati.

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

A.1

Cantina. Composta da un unico vano ad uso cantina.

Identificazione catastale: Identificata sulla scheda dell'appartamento Fg. 6 mapp. 417 sub. 16 quale pertinenza senza subalterno

Coerenze da nord in senso orario: corridoio di accesso sub. 1, locale comune sub. 1, altro locale comune sub. 1, cantina altra proprietà sub. 12.

B

Box singolo a ORNAGO Via Vimercate 10/D, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 417 sub. 69 (catasto fabbricati), superficie 14, classe 04, consistenza 14 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: VIA VIMERCATE - ORNAGO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 26/03/2003 prot. n. 336821 in atti dal 26/03/2003 n. 1664.1/2003
Coerenze da nord in senso orario: corsello coperto comune, sub. 70, altra ditta, sub. 68

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

87,94 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,56 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.750,00
Data di conclusione della relazione:	09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo disposto per aggiornamento della stima in data 17/02/2026, l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata e dalle due figlie minori.

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:

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO INTEGRATO DI RECUPERO, stipulata il 21/04/1995 a firma di Notaio Carlo Maria Giovenzana di Monza ai nn. 115521/10655 di repertorio, registrata il 03/05/1995 a Monza ai nn. 2249 serie 1S, trascritta il 06/05/1995 a Milano 2 ai nn. 39784/24487, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Redazione di Piano Integrato di Recupero con costituzione di servitù di passaggio pedonale a favore del mapp. 245 Fg. 6.

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA cancellata, stipulata il 27/05/2003 a firma di Notaio Carlo Maria Giovenzana ai nn. 159010 di repertorio, iscritta il 11/06/2003 a Milano 2 ai nn. 88566/17317, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia per mutuo.

Importo ipoteca: 248.000,00.

Importo capitale: 124.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni e 11 mesi.

Si precisa: per la suddetta ipoteca risulta agli atti la comunicazione effettuata presso la Conservatoria RRII di Milano 2 la comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione in data 18/06/2013 n. 10927; eseguita in data 19/07/2013 (art. 13 comma 8 decies DL 7/2007 - art. 40 bis DLgs 382/1993).

IPOTECA VOLONTARIA cancellata, stipulata il 30/05/2003 a firma di Notaio Carlo Maria Giovenzana ai nn. 159070 di repertorio, iscritta il 14/06/2003 a Milano 2 ai nn. 91075/18001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 134.000,00.

Importo capitale: 67.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Si precisa: per la suddetta ipoteca risulta effettuata comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione in data 10/07/2013, eseguita in data 20/08/2013 (art. 13 comma 8 decies DL 7/2007 - art. 40 bis DLgs 385/1993).

IPOTECA VOLONTARIA attiva, stipulata il 18/06/2013 a firma di Notaio Alberto Claudio Sala ai nn. 546/216 di repertorio, iscritta il 20/06/2013 a Milano 2 ai nn. 57971/10229, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 370.000,00.

Importo capitale: 185.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita a entrambi i beni oggetto della procedura esecutiva (LOTTI 1 e 2).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO stipulato il 20/07/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 10950 di repertorio, trascritta il 13/09/2017 a Milano 2 ai nn. 108922/69877, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di ingiunzione di pagamento.

La formalità è riferita a entrambi i beni oggetto della procedura esecutiva (LOTTI 1 e 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: **€. 1.100,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **19,58 + 3,97**

Ulteriori avvertenze:

La presente revisione è stata disposta a seguito di decadimento della conversione precedentemente richiesta e deliberata e parzialmente corrisposta da parte della debitrice. Il calcolo di eventuali insoluti non è pervenuto alla scrivente CTU in quanto oggetto di revisione sulla base delle somme giacenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di piena proprietà indivisa, in forza di atto di compravendita (dal 18/06/2013), con atto stipulato il 18/06/2013 a firma di Notaio Alberto Claudio Sala ai nn. 544/214 di repertorio, registrato il 20/06/2013 a Vimercate ai nn. 1182 serie 1T, trascritto il 20/06/2013 a Milano 2 ai nn. 57954/39722.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2 di piena proprietà indivisa dei beni in oggetto (Comune di Ornago, Fg. 6 mapp. 417 subb. 16, 69).

Con il suddetto atto la sig. Ponzetti Scilla acquista la quota indivisa dei beni da De Prato Dario divenendo unica proprietaria.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** in forza di titoli legittimi antecedenti il ventennio (fino al 27/05/2003).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà indivisa unitamente a De Prato Dario, in forza di atto di compravendita (dal 27/05/2003 fino al 18/06/2013), con atto stipulato il 27/05/2003 a firma di Notaio Carlo Maria Giovenzana ai nn. 159009/21999 di repertorio, registrato il 11/06/2003 a Monza ai nn. 2063 serie 2V, trascritto il 11/06/2003 a Milano 2 ai nn. 88565/54397.

Il titolo è riferito ai beni in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. P.E. 9/2000** e successive varianti, per lavori di realizzazione complesso residenziale, rilasciata il 26/06/2000 con il n. 5403 di protocollo, agibilità del 12/08/2005 con il n. 7032 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività per intervento edilizio **N. DIA** e successive varianti, per lavori di Variante in corso d'opera alla PE 09/2000, presentata il 11/03/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente - Piano di Recupero del 21/04/1995 conv. a rogito Notaio Giovenzana nn. 115521/10655.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile presenta una apertura di collegamento con l'unità abitativa adiacente (LOTTO 2) realizzata dalla proprietà attuale senza denuncia edilizia di fusione di unità immobiliari.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimessa in pristino della muratura perimetrale: €3.500,00

Deve essere ripristinata la muratura perimetrale di divisione a mezzo di chiusura muraria del varco. Il bene in oggetto è completamente autonomo sia dal punto di vista impiantistico che funzionale anche se attualmente unito all'alloggio adiacente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La scheda catastale è conforme al progetto approvato e realizzato.

Non è riportata la porta di collegamento pertanto con, la rimessa in pristino della muratura perimetrale si riporta l'alloggio alla conformità catastale depositata.

Oltre al varco suddetto non si rilevano ulteriori difformità rispetto alla planimetria catastale depositata.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

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

BENI IN ORNAGO VIA VIMERCATE 10/D

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al piano terzo di due locali e servizi con balcone oltre cantina al piano seminterrato a ORNAGO Via Vimercate 10/D, della superficie commerciale di **70,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, scala U.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 417 sub. 16 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria A/3, classe 05, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: VIA VIMERCATE - ORNAGO, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 26/03/2003 prot. n. 336821 in atti dal 26/03/2003 n. 1664.1/2003
Coerenze da nord in senso orario: corsello comune, sub. 17, vano scala comune, sub. 15 su due lati.

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





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bilocale costituito da un locale soggiorno/ingresso con angolo cottura e uscita su balcone, disimpegno, bagno finestrato e camera matrimoniale posto al terzo piano di una palazzina condominiale di recente realizzazione.

L'immobile è in ottimo stato di manutenzione, i locali sono di metratura e taglio regolare. Ha pavimentazione in ceramica gres e parquet nella camera, i serramenti esterni sono in legno verniciato con vetrocamera e protezioni a tapparella, i serramenti interni sono in legno massello scorrevoli e a battente; il portoncino di ingresso dal corpo scala comune è blindato con serratura di sicurezza.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale alimentata a gas abilitata alla produzione di acqua calda sanitaria.

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta collegato al subalterno 15 (LOTTO 2) attraverso una apertura nella parete di divisione tra il soggiorno e il disimpegno dell'appartamento a fianco. Il locale soggiorno è attualmente adibito a cucina/pranzo in comunicazione con il soggiorno dell'alloggio a fianco mantenuto come locale living. Tale apertura, realizzata senza presentazione di autorizzazione di fusione tra le unità abitative, può e deve essere chiusa. Non ha alterato le caratteristiche dell'alloggio che mantiene la conformità e l'autonomia impiantistica originarie, pertanto la rimessa in pristino della parete divisoria non riduce le caratteristiche di abitabilità e la conformità dei locali e dei due alloggi.

Gli impianti sono di realizzazione discretamente recenti, non hanno subito modifiche rispetto allo stato dichiarato.

Il complesso condominiale è di media dimensione, costituito da più palazzine con giardino comune condominiale; alla data del sopralluogo si presenta ben tenuto e ben amministrato.

All'appartamento è pertinenziale una cantina posta al piano seminterrato accessibile dal corpo scala/ascensore condominiale e dal corridoio di disimpegno comune. Ha discreta metratura, porta di alluminio con serratura a chiave ed è collegata all'impianto elettrico dell'appartamento in oggetto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale abitativa	66,00	x	100 %	=	66,00
Superficie commerciale balcone/terrazzo	9,88	x	50 %	=	4,94
Totale:	75,88				70,94

ACCESSORI:

Cantina. Composta da un unico vano ad uso cantina.

Identificazione catastale: Identificata sulla scheda dell'appartamento Fg. 6 mapp. 417 sub. 16 quale pertinenza senza subalterno

Coerenze da nord in senso orario: corridoio di accesso sub. 1, locale comune sub. 1, altro locale comune sub. 1, cantina altra proprietà sub. 12.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Superficie commerciale locale cantina	5,20	x	30 %	=	1,56
Totale:	5,20				1,56



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita con il metodo comparativo monoparametrico con riferimento alla condizione autorizzativa e manutentiva del bene e con riferimento ai valori correnti riportati sul Borsino Immobiliare della Provincia di Monza e Brianza in aggiornamento alla precedente stima.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone ad Ornago è compreso tra 1.355 €/m² e 1.715 €/m² per la compravendita.

Il prezzo degli appartamenti (mercato libero) è abbastanza uniforme nel comune e nel 60% dei casi è compreso tra 1.410 €/m² e 2.380 €/m².

In considerazione della aumentata vetustà del bene in oggetto e delle condizioni rilevate nel corso del sopralluogo svolto in data 17/02/2026, preso atto delle buone condizioni di manutenzione del bene e dell'assenza di modifiche e/o danneggiamenti, a fronte di un aumento del mercato zonale si mantiene il valore/mq pari a Euro 1.700,00. Si precisa che la superficie commerciale del bene include la quota

proporzionale degli spazi comuni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,94	x	1.700,00	=	120.598,00
Valore superficie accessori:	1,56	x	1.700,00	=	2.652,00
					123.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 123.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 123.250,00**

BENI IN ORNAGO VIA VIMERCATE 10/D

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

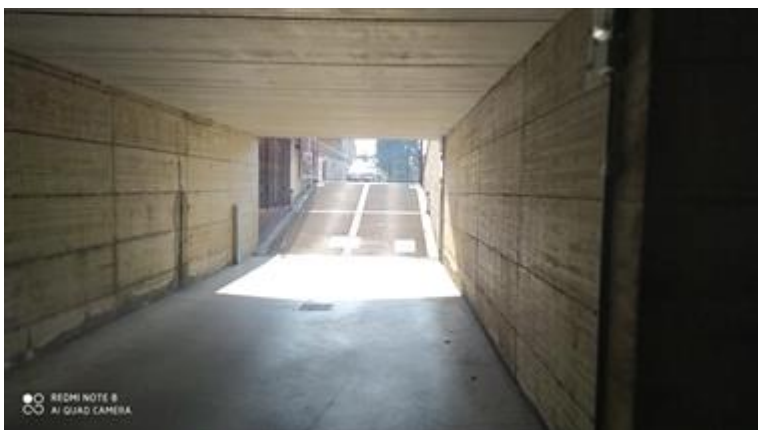
Box singolo a ORNAGO Via Vimercate 10/D, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 417 sub. 69 (catasto fabbricati), superficie 14, classe 04, consistenza 14 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: VIA VIMERCATE - ORNAGO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 26/03/2003 prot. n. 336821 in atti dal 26/03/2003 n. 1664.1/2003

Coerenze da nord in senso orario: corsello coperto comune, sub. 70, altra ditta, sub. 68





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo di dimensioni regolamentari posto al piano seminterrato del complesso abitativo di recente edificazione. Ha accesso dalla strada attraverso cancello carrabile con comando a distanza, rampa carrabile di pendenza adeguata e corsello di manovra coperto (parte comune sub. 1). E' possibile accedere al piano seminterrato anche tramite il corpo scala comune e il corridoio di collegamento con le cantine.

Il box è chiuso con basculante in alluminio non elettrificata, è dotato di impianto elettrico, ha pavimentazione in battuto di cemento e pareti ablockchi di calcestruzzo prefabbricato. Le dimensioni sono regolari e la superficie è regolamentare.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie autorimessa	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita a corpo con riferimento alla condizione autorizzativa e manutentiva del bene e con riferimento ai valori di mercato zonale.

Il valore riportato viene ritenuto equo per il bene in oggetto, include la quota proporzionale degli spazi comuni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza e Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Ornago, agenzie: Immobiliare.it locale, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Regionale

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	70,94	1,56	123.250,00	123.250,00
B	box singolo	17,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				137.250,00 €	137.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il bene in oggetto non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.750,00
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:	€. 133.750,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 492/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento al piano terzo di due locali, angolo cottura e servizi con balcone e cantina a ORNAGO Via Vimercate, della superficie commerciale di **63,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, scala U, ha un'altezza interna di 2,75.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 417 sub. 15 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: VIA VIMERCATE - Ornago, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 26/03/2003 prot. 336821 in atti dal 26/03/2003 n. 1664.1/2003
Coerenze da nord in senso orario: prospetto su corsello a cielo libero, sub. 16, sub. 1 (parti comuni), corripo scala ascensore comune, prospetto su giardino su due lati.

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

A.1

Cantina, composta da unico vano ad uso cantina.

Identificazione catastale: Identificata sulla scheda dell'appartamento Fg. 6 mapp. 417 sub. 15 quale pertinenza senza subalterno

Coerenze da nord in senso orario: corridoio comune, sub. 22, sub. 5, sub. 7.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,44 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.218,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.218,00
Data di conclusione della relazione:	09/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo disposto per aggiornamento della stima in data 17/02/2026, l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata e dalle due figlie minori.

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:

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO INTEGRATO DI RECUPERO, stipulata il 21/04/1995 a firma di Notaio Carlo Maria Giovenzana di Monza ai nn. 115521/10655 di repertorio, registrata il 03/05/1995 a Monza ai nn. 2249 serie 1S, trascritta il 06/05/1995 a Milano 2 ai nn. 39784/24487, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Redazione di Piano Integrato di Recupero con costituzione di servitù di passaggio pedonale a favore del mapp. 245 Fg. 6.

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA cancellata, stipulata il 27/05/2003 a firma di Notaio Carlo Maria Giovenzana ai nn. 159010 di repertorio, iscritta il 11/06/2003 a Milano 2 ai nn. 88566/17317, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia per mutuo.

Importo ipoteca: 248.000,00.

Importo capitale: 124.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni e 11 mesi.

Si precisa: per la suddetta ipoteca risulta agli atti la comunicazione effettuata presso la Conservatoria RRII di Milano 2 la comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione in data 18/06/2013 n. 10927; eseguita in data 19/07/2013 (art. 13 comma 8 decies DL 7/2007 - art. 40 bis DLgs 382/1993).

IPOTECA VOLONTARIA cancellata, stipulata il 30/05/2003 a firma di Notaio Carlo Maria Giovenzana ai nn. 159070 di repertorio, iscritta il 14/06/2003 a Milano 2 ai nn. 91075/18001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 134.000,00.

Importo capitale: 67.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Si precisa: per la suddetta ipoteca risulta effettuata comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione in data 10/07/2013, eseguita in data 20/08/2013 (art. 13 comma 8 decies DL 7/2007 - art. 40 bis DLgs 385/1993).

IPOTECA VOLONTARIA attiva, stipulata il 18/06/2013 a firma di Notaio Alberto Claudio Sala ai nn. 546/216 di repertorio, iscritta il 20/06/2013 a Milano 2 ai nn. 57971/10229, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 370.000,00.

Importo capitale: 185.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita a entrambi i beni oggetto della procedura esecutiva (LOTTI 1 e 2).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO stipulato il 20/07/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 10950 di repertorio, trascritta il 13/09/2017 a Milano 2 ai nn. 108922/69877, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di ingiunzione di pagamento. La formalità è riferita a entrambi i beni oggetto della procedura esecutiva (LOTTI 1 e 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:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	21,28
Ulteriori avvertenze:	

La presente revisione è stata disposta a seguito di decadimento della conversione precedentemente richiesta e deliberata e parzialmente corrisposta da parte della debitrice. Il calcolo di eventuali insoluti non è pervenuto alla scrivente CTU in quanto oggetto di revisione sulla base delle somme giacenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di piena proprietà , in forza di atto di compravendita (dal 18/06/2013), con atto stipulato il 18/06/2013 a firma di Notaio Alberto Claudio Sala ai nn. 545/215 di repertorio, registrato il 20/06/2013 a Vimercate ai nn. 1183 serie 1T, trascritto il 20/06/2013 a Milano 2 ai nn. 57960/39726.

Il titolo è riferito alla piena proprietà del bene in oggetto (Comune di Ornago, Fg. 6 mapp. 417 sub. 15)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** in forza di titoli legittimi antecedenti il ventennio (fino al 27/05/2003).

Il titolo è riferito alla piena proprietà del bene in oggetto (Comune di Ornago, Fg. 6 mapp. 417 sub. 15).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di piena proprietà , in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2003 fino al 20/06/2013), con atto stipulato il 30/05/2003 a firma di Notaio Carlo Maria Giovenzana di Monza ai nn. 159069/22020 di repertorio, registrato il 11/06/2003 a Monza ai nn. 2066 serie 2V, trascritto il 14/06/2003 a Milano 2 ai nn. 91074/55738.

Il titolo è riferito alla piena proprietà dei beni in oggetto (Comune di Ornago, Fg. 6 mapp. 417 sub. 15)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. P.E. 9/2000** e successive varianti, per lavori di realizzazione complesso residenziale, rilasciata il 26/06/2000 con il n. 5403 di protocollo, agibilità del 12/08/2005 con il n. 7032 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività per intervento edilizio **N. DIA** e successive varianti, per lavori di Variante in corso d'opera alla PE 09/2000, presentata il 11/03/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente - Piano di Recupero del 21/04/1995 conv. a rogito Notaio Giovenzana nn. 115521/10655.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile presenta una apertura di collegamento con l'unità abitativa adiacente (LOTTO 1) realizzata dalla proprietà attuale senza denuncia edilizia di fusione di unità immobiliari.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimessa in pristino della muratura perimetrale: €3.500,00

Deve essere ripristinata la muratura perimetrale di divisione a mezzo di chiusura muraria del varco.

Il bene in oggetto è completamente autonomo sia dal punto di vista impiantistico che funzionale anche se attualmente unito all'alloggio adiacente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La scheda catastale è conforme al progetto approvato e realizzato.

Non è riportata la porta di collegamento pertanto con la rimessa in pristino della muratura perimetrale si riporta l'alloggio alla conformità catastale depositata. Oltre al varco suddetto non si rilevano ulteriori difformità rispetto alla planimetria catastale depositata.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ORNAGO VIA VIMERCATE 10/D

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al piano terzo di due locali, angolo cottura e servizi con balcone e cantina a ORNAGO Via Vimercate, della superficie commerciale di **63,10 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)**

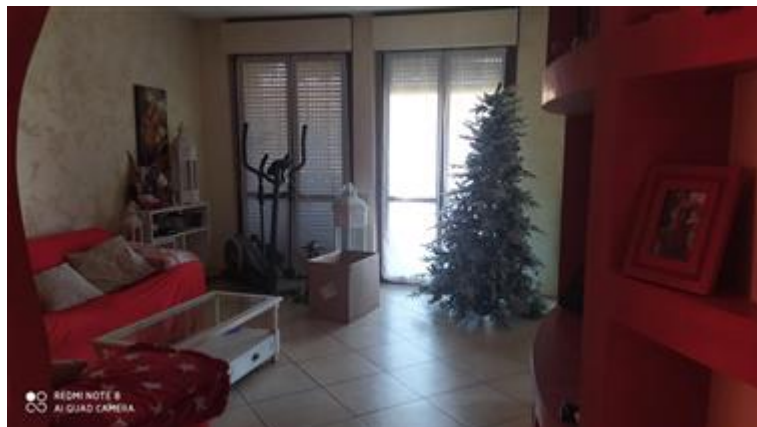
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, scala U, ha un'altezza interna di 2,75.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 417 sub. 15 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: VIA VIMERCATE - Ornago, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 26/03/2003 prot. 336821 in atti dal 26/03/2003 n. 1664.1/2003

Coerenze da nord in senso orario: prospetto su corsello a cielo libero, sub. 16, sub. 1 (parti comuni), corpo scala ascensore comune, prospetto su giardino su due lati.

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

[illegible]

All'appartamento è pertinenzia una cantina posta al piano seminterrato accessibile dal corpo scala/ascensore condominiale e dal corridoio di disimpegno comune. Ha discreta metratura, porta di alluminio con serratura a chiave ed è collegata all'impianto elettrico dell'appartamento in oggetto.

CLASSE ENERGETICA:

[257,19 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 108036-000037/13 registrata in data 20/03/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie commerciale abitativa	55,00	x	100 %	=	55,00
Superficie commerciale balcone	16,20	x	50 %	=	8,10
Totale:	71,20				63,10

ACCESSORI:

Cantina, composta da unico vano ad uso cantina.

Identificazione catastale: Identificata sulla scheda dell'appartamento Fg. 6 mapp. 417 sub. 15 quale pertinenza senza subalterno

Coerenze da nord in senso orario: corridoio comune, sub. 22, sub. 5, sub. 7.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda vano cantina	4,80	x	30 %	=	1,44
Totale:	4,80				1,44



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita con il metodo comparativo monoparametrico con riferimento alla condizione autorizzativa e manutentiva del bene e con riferimento ai valori di mercato zonale.

La valutazione viene eseguita con il metodo comparativo monoparametrico con riferimento alla condizione autorizzativa e manutentiva del bene e con riferimento ai valori correnti riportati sul Borsino Immobiliare della Provincia di Monza e Brianza in aggiornamento alla precedente stima.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone ad Ornago è compreso tra 1.355 €/m² e 1.715 €/m² per la compravendita.

Il prezzo degli appartamenti (mercato libero) è abbastanza uniforme nel comune e nel 60% dei casi è compreso tra 1.410 €/m² e 2.380 €/m².

In considerazione della aumentata vetustà del bene in oggetto e delle condizioni rilevate nel corso del sopralluogo svolto in data 17/02/2026, preso atto delle buone condizioni di manutenzione del bene e dell'assenza di modifiche e/o danneggiamenti, a fronte di un aumento del mercato zonale si mantiene il valore/mq pari a Euro 1.700,00. Si precisa che la superficie commerciale del bene include la quota proporzionale degli spazi comuni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,10	x	1.700,00	=	107.270,00
Valore superficie accessori:	1,44	x	1.700,00	=	2.448,00
					109.718,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 109.718,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 109.718,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza e Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Ornago, agenzie: Immobiliare.it locale, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Regionale

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	63,10	1,44	109.718,00	109.718,00
				109.718,00 €	109.718,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.218,00**

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:	€. 106.218,00

data 09/03/2026

il tecnico incaricato
Simona Antonella Villa