



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

483/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa ARIANNA TOPPAN

CUSTODE:

DOTT. ALBERTO BRENZONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giorgio Cominoli

CF:CMNGRG49A15C228O

con studio in LISSONE (MB) Via Ada Negri, 16

telefono: 039461420

fax: 039461420

email: GIORGIO@COMINOLI.IT

PEC: giorgio.cominoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 483/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SESTO SAN GIOVANNI via Giusti 42, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento in contesto condominiale con annessa cantina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 340 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Giusti Giuseppe 42, piano: s1 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento proprietà di terzi, pubblica via Monte Grappa , proprietà di terzi, enti comuni; della cantina corridoio comune su due lati e cantina di terzi - il tutto salvo errori e come meglio in fatto

Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.200,00
Data di conclusione della relazione:	20/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 29/12/2025, con scadenza il 31/07/2026, registrato il 30/12/2025 ai nn. TPY25T002661000NE (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 700 euro mensili

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**, derivante da ISCRIZIONE del 02/08/2001 - Registro Particolare 21794 Registro Generale 88291 Pubblico ufficiale MASTROLILLI PAOLO Repertorio 2273/1029 del 26/07/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Ipoteca iscritta in rinnovazione al n. 14432 del 08/06/2021

ipoteca **legale**, derivante da ISCRIZIONE del 27/07/2005 - Registro Particolare 30457 Registro Generale 116379 Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 16171/68 del 24/06/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ipoteca **legale**, derivante da ISCRIZIONE del 16/12/2008 - Registro Particolare 37421 Registro Generale 196187 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 8369/68 del 11/12/2008 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ipoteca **legale**, derivante da ISCRIZIONE del 11/05/2010 - Registro Particolare 13399 Registro Generale 59159 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 8914/68 del 05/05/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

ipoteca **giudiziale**, derivante da ISCRIZIONE del 04/02/2025 - Registro Particolare 2552 Registro Generale 13286 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 22650/6825 del 03/02/2025 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO

ipoteca **legale** cancellata, derivante da ISCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 27339 Registro Generale 105892 Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 16171/68 del 24/06/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 20000 del 18/11/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **giudiziale**, derivante da iscrizione a Milano 2 in data 14/01/2010 ai n.ri3442/778 a favore di CREDITO ARTIGIANO SPA con sede in Milano in pendenza di decreto ingiuntivo in data 14/12/2009 rep.6228/2009.

Indicazione riportata nella relazione notarile del 19.12.2025 a cura del notaio Federica Valentina Rosso, allegata agli atti e non presente nell'ispezione ipotecaria

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE del 18/12/2025 - Registro Particolare 125291 Registro Generale 182478 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MONZA

Repertorio 9949 del 03/11/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 insolute alla data della perizia: €. **700,00**

Ulteriori avvertenze:

I dati sono indicativi e non rappresentano elemento contrattuale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA.

Immobile pervenuto per atto del 26/07/2001 Pubblico ufficiale MASTROLILLI PAOLO Sede CINISELLO BALSAMO (MI) Repertorio n. 2272 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 56328.1/2001 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 06/08/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia, rilasciata il 23/10/1964 N. **pe 130/62** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO DI ABITAZIONE .

Abitabilità rilasciata 21/10/1966

Condono edilizio, rilasciato il 01/10/1990 N. **2478**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e modifica

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è presente l'antibagno previsto nel progetto. Parziali difformità interne (normativa di riferimento: testo unico edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali, sanzioni e opere: €4.500,00

Le parziali difformità interne possono essere sanate; il vano antibagno deve essere ripristinato con opere

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi quanto riportato nel paragrafo edilizio (normativa di riferimento: testo unico edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e diritti: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA GIUSTI 42****APPARTAMENTO****DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a SESTO SAN GIOVANNI via Giusti 42, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento in contesto condominiale con annessa cantina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 340 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Giusti Giuseppe 42, piano: s1 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento proprietà di terzi, pubblica via Monte Grappa, proprietà di terzi, enti comuni; della cantina corridoio comune su due lati e cantina di terzi - il tutto salvo errori e come meglio in fatto

Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Cinisello Balsamo, Monza, Cologno Monzese, Brugherio, Bresso). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito in un contesto condominiale fronte strada. Il complesso, che ospita negozi al piano terreno, è costituito da unico blocco scala con ascensore. Si tratta di una piccola unità abitativa monolocale posta al piano secondo con servizio igienico e annessa cantina al piano interrato. L'alloggio, in parte rinnovato nelle finiture interne, presenta pavimenti e rivestimenti ceramici con serramenti interni in legno a vetro semplice e perimetrali esterni in alluminio con vetrocamera. L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori metallici a parete. Le condizioni generali di manutenzione dell'unità e delle parti comuni sono sufficienti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio con cantina	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

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: 13/10/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 172/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 78,20, piano seminterrato, soggiorno, camera da letto e bagno. , 1

Indirizzo: Via Giuseppe Giusti, 67 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 66.314,89 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 45.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 15/03/2017
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1738/2014
Descrizione: Appartamento di mq. 40, piano 2°, ingresso, soggiorno con vano cottura, camera, bagno e piccolo vano cantina., 1
Indirizzo: Viale Matteotti, 516 Sesto San Giovanni, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 48.300,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 68.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 51.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 58.00 m
Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 2.300,00 = **78.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.200,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MONZA, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di comunale, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare locali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	34,00	0,00	78.200,00	78.200,00
				78.200,00 €	78.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **73.200,00**

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: €. **73.200,00**

data 20/04/2026

il tecnico incaricato
Giorgio Cominoli