



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

560/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Avv. Stefania Aletto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2026

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

PEC: luca.dossena1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 560/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MACHERIO via Giacomo Matteotti 9, della superficie commerciale di **86,37** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terzo composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, due terrazzi con annessa cantina al piano interrato e box

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 83 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti 9, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: appartamento: cortile comune, sub 14 e vano scala comune, sub 12, cortile comune
cantina: sub 1, corridoio comune, sub 10, cortile comune.

B **box singolo** a MACHERIO via Giacomo Matteotti 9, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 367 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 17,04 Euro, indirizzo catastale: via Matteotti 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altro sub, cortile comune, altro sub, cortile comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 123.681,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 123.681,00
Data di conclusione della relazione: 30/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 13/07/2005 a firma di Tommasi ai nn. 21886/12416 di repertorio, iscritta il 18/07/2005 a Milano 2 ai nn. 108900/28237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 330.000.

Importo capitale: € 165.000.

Durata ipoteca: 25 anni.

RINNOVATA il 15/07/2025 a Milano 2 ai nn. 102740/21695

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/12/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2839 di repertorio, trascritta il 24/12/2025 a Milano 2 ai nn. 187787/129250, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 07/12/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2551 di repertorio, trascritta il 10/01/2022 a Milano 2 ai nn. 1137/781, 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:	€. 1.925,48
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.951,88

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2005), con atto stipulato il 13/07/2005 a firma di Tommasi ai nn. 21885/12415 di repertorio, trascritto il 18/07/2005 a Milano 2 ai nn. 108899/55882

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La pratica 61/1967 riguardante i box è stata richiesta al Comune ma non è stata trovata / fornita, è stato comunicato che alla data della presente perizia risulta "smarrita"

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 71/1961** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa di civile abitazione, presentata il 12/12/1961 con il n. 4384 di protocollo, rilasciata il 20/12/1961, agibilità del 16/07/1964

Nulla osta per opere edilizie **N. 40/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di autorimesse, rilasciata il 20/05/1963

Nulla osta per opere edilizie **N. 61/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di autorimesse, rilasciata il 05/10/1967.

Pratica richiesta ma non trovata dal Comune, "smarrita"

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: rispetto alle pratiche edilizie fornite/trovate in comune risulta differente la distribuzione interna del piano interrato / cantine, i prospetti est ed ovest delle facciate in quanto la facciata è traslata fino al balcone aumentando la superficie della camera e la cucina e riducendo il balcone di tutti gli appartamenti di tutti i piani.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria condominiale

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

Costi di regolarizzazione:

- quota indicativa per l'immobile: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ubicazione della cantina non è correttamente rappresentata graficamente, inoltre il numero civico nella visura catastale viene indicato 91 e 92 anziché quello corretto 9

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento docfa: €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MACHERIO VIA GIACOMO MATTEOTTI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACHERIO via Giacomo Matteotti 9, della superficie commerciale di **86,37** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terzo composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, due terrazzi con annessa cantina al piano interrato e box

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 83 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Matteotti 9, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: cortile comune, sub 14 e vano scala comune, sub 12, cortile comune cantina: sub 1, corridoio comune, sub 10, cortile 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 m

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

al di sopra della media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sopra della media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- no ascensore
- serramenti legno con vetro singolo
- tapparelle di plastica
- riscaldamento centralizzato
- ACS autonoma
- pavimento in piastrelle

CLASSE ENERGETICA:



[405,18 KWh/m²/anno]

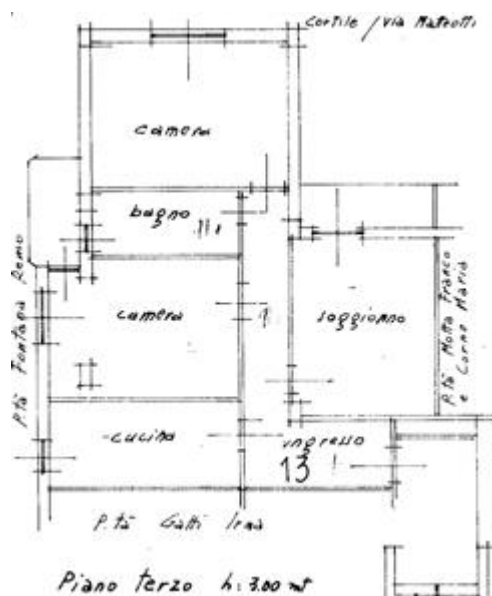
Certificazione APE N. 10802900008825 registrata in data 06/08/2025

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
Appartamento	83,60	x	100 %	=	83,60
balcone 1	2,70	x	30 %	=	0,81
balcone 2	2,70	x	30 %	=	0,81
cantina	4,60	x	25 %	=	1,15
Totale:	93,60				86,37



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: via Giacomo Matteotti 9

Indirizzo: Trilocale

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a 1.313,25 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 103.550,00 pari a 1.247,59 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: via Giacomo Matteotti 9

Indirizzo: Trilocale con box

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 1.674,16 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 141.550,00 pari a 1.590,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: via Giacomo Matteotti 9

Indirizzo: Trilocale ristrutturato

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (02/04/2026)

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,37	x	1.300,00	=	112.281,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 112.281,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 112.281,00
---	----------------------

BENI IN MACHERIO VIA GIACOMO MATTEOTTI 9

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MACHERIO via Giacomo Matteotti 9, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 367 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 17,04 Euro, indirizzo catastale: via Matteotti 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: altro sub, cortile comune, altro sub, cortile 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 m

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
box	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

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 Macherio, 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	86,37	0,00	112.281,00	112.281,00
B	box singolo	11,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				125.281,00 €	125.281,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.681,00**

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: **€. 123.681,00**

data 30/09/2026

il tecnico incaricato
Geom. Luca Dossena