TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. GIULIA CALIARI

CUSTODE:

DOTT. LUCIA UBERTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/08/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

arch.Virginio Somaschini

CF:SMSVGN71C16D286Z
con studio in DESIO (MB) via per Cesano 9
telefono: 0000000
email: vsomaschini@tiscali.it
PEC: virginio.somaschini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CESANO MADERNO VIA CARAVAGGIO 1, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento costituito da due locali più servizi sviluppato principalmente al piano primo di un fabbricato di corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano pt, 1 , ha un'altezza interna di variabile.Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 385 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA CARAVAGGIO 1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: dell'appartamento : proprietà di terzi su tre lati, parti comuni

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**84,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 100.800,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 100.800,00**
Data di conclusione della relazione:	**13/08/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e privo di privo di garanzie. Nella presente perizia sono da intendersi espressamente riportati tutti i patti, le condizioni, le servitù attive e passive citate nell'atto di compravendita allegato e negli atti nel medesimo richiamati , nonchè nelle pratiche edilizie allegate, che la parte interessata all'acquisto deve ben conoscere ed accettare.

Quanto qui riportato è valido nei limiti di quanto accertato data del sopralluogo (05.06.2026).

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da iscrizione a Milano 2 in data 11.03.2026 N.RI 3279/22742

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 11/03/2019). TRASCRIZIONE del 08/04/2019 - Registro Particolare 29351 Registro Generale 44688 Pubblico ufficiale CIMMINO ANTONIO Repertorio 121039/29410 del 11/03/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA **N. PE 660/1998** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE ABITAZIONE.
DIA IN VARIANTE PROT. 31367 del 07.09.1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: TESTO UNICO EDILIZIA)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CESANO MADERNO VIA CARAVAGGIO 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESANO MADERNO VIA CARAVAGGIO 1, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento costituito da due locali più servizi sviluppato principalmente al piano primo di un fabbricato di corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano pt, 1 , ha un'altezza interna di variabile.Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 385 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA CARAVAGGIO 1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: dell'appartamento : proprietà di terzi su tre lati, parti comuni

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono DESIO, BOVISIO MASCIAGO, SEVESO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 KM	buono
ferrovia distante 1 KM	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre
panoramicità:	scarso
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	pessimo
luminosità:	molto scarso
qualità degli impianti:	molto scarso
qualità dei servizi:	molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento costituito da due locali più servizi sviluppato principalmente al piano primo di un fabbricato di corte.

L'accesso avviene dalla corte comune tramite scala esclusiva compresa nell'unità immobiliare stessa.

L'unità è costituita da un vano scala di accesso al piano terreno, oltre locale di soggiorno con angolo cottura, camera da letto, locale guardaroba e servizio igienico al piano primo.

L'alloggio si presenta in cattivo stato di manutenzione, privo di forniture energetiche. Non vi è nessuna garanzia sul funzionamento degli impianti elettrici e termoidraulici.

I pavimenti sono di tipo ceramico, le apparecchiature termosanitarie sono degradate . I serramenti sono in legno con doppio vetro risalenti agli anni novanta e carenti nella manutenzione.

Per raggiungere il servizio igienico è necessario superare alcuni gradini in quanto posto ad una quota superiore agli altri locali

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	84,00	x	100 %	=	84,00

Totale:	**84,00**	**84,00**

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: 12/12/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 882/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 66,00, piano primo, tre locali oltre servizi con cantina e box. , 1

Indirizzo: Via Buonarroti , 2 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 57.533,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 43.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 46.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/05/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1122/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 76, piano rialzato, ingresso, soggiorno, due camere da letto e bagno oltre ad un piccolo balconcino ed una cantina al piano seminterrato, oltre a box singolo di 11 mq., 1

Indirizzo: Via Buonarroti , 2 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 69.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 46.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/10/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 404/2021

Descrizione: Appartamento di mq. 67,50, piano secondo, tre locali, balcone e servizi con annessa cantina al piano interrato di mq. 3,75. Box singolo di mq. 11, 1

Indirizzo: Via Buonarroti , 2 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.034,38 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 46.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/12/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 578/2015

Descrizione: Appartamento mq. 58, piano secondo, ingresso, soggiorno con balcone, cucina, bagno, camera con balcone; vano cantina mq. 3,75. Box singolo mq. 11, piano terra., 1

Indirizzo: Via Michelangelo Buonarroti, 2 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 53.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/07/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 382/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 69,50 con annessa area nuda di pertinenza, p.t. due locali e servizio, un locale e una centrale termica al piano interrato con annessi ripostiglio e box-garage ad uso autorimessa privata entrambi al piano interrato. Box singolo di mq. 7. Cantina di mq. 2,50., 1

Indirizzo: Via Santa Maria , 39 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 120.016,07 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 102.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 227.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/03/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1424/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 283,90, su due piani (T-1), quattro locali, cucina, doppi servizi, cantina e box., 1

Indirizzo: Via Santa Maria, 36 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 182.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 264.510,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 194.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 236.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,00	x	1.200,00	=	**100.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.800,00**

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, ed inoltre: ASTE IMMOBLILIARI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,00	0,00	100.800,00	100.800,00
				100.800,00 €	**100.800,00 €**

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: **€. 100.800,00**

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: **€. 100.800,00**

data 13/08/2026

il tecnico incaricato
arch.Virginio Somaschini