



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

320/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. GIULIA CALICARI

CUSTODE:

dott.DILETTA SAROLLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

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 320/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a ORNAGO via Vimercate 27, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità abitativa monolocale, ubicata al al piano terra con area esterna scoperta e locali sottotetto non abitabili direttamente collegati con il piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano pt, p1 sottotetto, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 184 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Vimercate27, piano: pt, p1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: map.143, altra unità abitativa di terzi, parti comuni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 177 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 29,64 Euro, indirizzo catastale: via Vimercate 27, piano: -1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: altra unità. corsello, altra unità terrapieno

da rilievo sul posto il box è privo del tramezzo di divisione da quello adiacente

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,20 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 198.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 198.680,00
Data di conclusione della relazione:	06/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'appartamento oggetto di pignoramento risulta occupato da soggetto che all'attualità non ha dimostrato il possesso di un titolo .

Il box risulta libero.

Nella presente perizia sono da intendersi espressamente riportati tutti i patti, le condizioni, le servitù attive e passive citate negli atti di provenienza, trascrizioni e iscrizioni che la parte interessata all'acquisto deve ben conoscere ed accettare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le iscrizioni e trascrizioni sono relative a quanto rilevabile alla data della visura ipotecaria di aggiornamento fatta il 05.06.2026

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:

DOMANDA GIUDIZIALE , derivante da TRASCRIZIONE del 14/12/2021 - Registro Particolare 121138 Registro Generale 177476 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 1 del 23/11/2021 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

La formalità è riferita solamente a riferito a unità fg.5 map.184 sub 5

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio VARCIRCA GIOVANNI del 14.02.2013 rep.140561/55432, iscrizione presso Milano 2 del 22.02.2013 al n. gen.17958 e al n. part.2679.

La formalità è riferita solamente a riferito a unità fg.5 map.184 sub 5 (appartamento).

ANNOTAZIONE del 29/12/2014 - Registro Particolare 16788 Registro Generale 118455 Pubblico ufficiale MIRAGLIA ERMOGENE Repertorio 1835/1382 del 12/12/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2679 del 2013

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE del 22/07/2025 - Registro Particolare 73911 Registro Generale 107263 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 6019 del 18/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Riferito a unità fg.5 map.184 sub 5 e map.177 sub704

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**

Ulteriori avvertenze:

Non è stato possibile compilare i soprastanti dati informativi in quanto all'attualità l'amministrazione condominiale non ha risposto alle richieste.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' (dal 19/07/2019).

TRASCRIZIONE del 31/07/2019 - Registro Particolare 67211 Registro Generale 102685 Pubblico ufficiale VACIRCA GIOVANNI Repertorio 160713/71429 del 19/07/2019 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 24/01/2008 fino al 19/07/2019).

Compravendita del terreno su cui sono edificati gli immobili presso il notaio Mattarella Giovanni Battista avvenuta il 24.01.2008 rep.69345/16051 e trascritto presso Milano 2 in data 25.01.2008

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **84/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI RESIDENZIALI .

I contenuti della perizia sono relativi alla documentazione fornita dal Comune. Il sottoscritto si desume responsabilità derivanti da eventuale documentazione esistente ma non esibita nel procedimento di accesso atti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano piccole modifiche interne ai tramezzi del piano

terra e del piano sottotetto. Si denuncia la presenza di un bagno non autorizzato al piano sottotetto, oltre che l'allestimento abusivo di camere da letto al piano sottotetto che invece è destinato a locale privo di requisiti di abitabilità. Non sono ammesse camere, servizi igienici o altre destinazioni d'uso abitative con permanenza continuativa di persone. Si rileva la presenza di una pensilina a copertura della porta dell'ingresso non segnalata agli atti. Da notare inoltre che il box pignorato è direttamente comunicante con quello in adiacenza in quanto privo del tramezzo divisorio previsto negli elaborati grafici (normativa di riferimento: TESTO UNICO EDILIZIA)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, sanzioni e opere: €10.000,00

Il piano sottotetto deve essere regolarizzato e ripristinato come da titolo edilizio rilasciato. Le modifiche ai tramezzi interni possono essere sanate. Sono pertanto previste esecuzioni di opere che consistono nella rimozione del bagno e riconduzione degli ambienti del sottotetto a locali di sgombero oltre che rimozione o sanatoria della pensilina di ingresso. Non è possibile verificare la corretta altezza dei locali sottotetto rispetto ai titoli edilizi in quanto gli elaborati grafici dei titoli edilizi non riportano quotature in sezione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' rappresentato un tramezzo che divide il box da quello adiacente, mentre non è presente sul posto

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia di variazione oneri professionali e tributi: €700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORNAGO VIA VIMERCATE 27

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a ORNAGO via Vimercate 27, della superficie commerciale di **106,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità abitativa monolocale, ubicata al piano terra con area esterna scoperta e locali sottotetto non abitabili direttamente collegati con il piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano pt, p1 sottotetto, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 184 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Vimercate 27, piano: pt, p1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: map.143, altra unità abitativa di terzi, parti comuni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Vimercate, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto in un ampio contesto residenziale di recente e unitaria fabbricazione costituito prevalentemente da unità a schiera su più livelli. Trattasi di unità abitativa monolocale posta al piano terra con sottotetto e area pertinenziale esterna a giardino, in parte pavimentata. Le aree esclusive scoperte sono poste lungo il fronte sud, da cui si ha l'accesso principale, e su quello nord. Al piano terreno sono presenti gli spazi abitabili consistenti in un ampio monolocale con angolo cottura e servizio igienico. Una scala interna conduce al piano sottotetto autorizzato come locale di sgombero non abitabile, ove è presente un balcone. Attualmente nel sottotetto sono state insediate abusivamente le camere da letto e un locale a servizio igienico (vedasi paragrafo conformità edilizia). L'appartamento è ottimamente rifinito e mantenuto, con pavimenti e rivestimenti ceramici, impianto di riscaldamento autonomo a pannelli radianti su entrambi i piani, serramenti in legno ad alto isolamento termico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

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

superficie lorda abitabile	67,10	x	100 %	=	67,10
superficie lorda sottotetto non abitabile	59,00	x	50 %	=	29,50
balcone	7,00	x	30 %	=	2,10
area esterna	73,00	x	10 %	=	7,30
Totale:	206,10				106,00

ACCESSORI:**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 177 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 29,64 Euro, indirizzo catastale: via Vimercate 27, piano: -1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: altra unità. corsello, altra unità terrapieno

da rilievo sul posto il box è privo del tramezzo di divisione da quello adiacente

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	14,00	x	30 %	=	4,20
Totale:	14,00				4,20

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: 12/02/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 329/2023

Descrizione: Appartamento di mq. 59,50, piano S1 -2, ingresso con soggiorno/angolo cottura, bagno con doccia e camera da letto. Cantina. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA , 1

Indirizzo: Via Oriana Fallaci, 7 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/07/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 329/2023

Descrizione: Box singolo di mq. 15. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA , 2

Indirizzo: Via Vimercate, 27 Ornago, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.050,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.734,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 8.051,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/02/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 329/2023

Descrizione: Box singolo di mq. 15. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 4

Indirizzo: Via Vimercate, 27 Ornago, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.760,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.334,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.334,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/02/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 329/2023

Descrizione: Box singolo di mq. 15 PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 5

Indirizzo: Via Vimercate, 27 Ornago, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.060,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.734,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.734,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/07/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 329/2023

Descrizione: Box singolo di mq. 15. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 6

Indirizzo: Via Vimercate, 27 Ornago, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.040,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.734,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 8.051,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/02/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 329/2023

Descrizione: Box singolo di mq. 15. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 7

Indirizzo: Via Vimercate, 27 Ornago, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.060,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.734,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.734,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,00	x	1.900,00	=	201.400,00
Valore superficie accessori:	4,20	x	1.900,00	=	7.980,00

209.380,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 209.380,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 209.380,00**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Seppure è stata valutata una consistenza metrica dell'immobile, il bene è da intendersi stimato nell'insieme a corpo e non a misura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Ornago, 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	villetta a				
	schiera	106,00	4,20	209.380,00	209.380,00
	laterale				
				209.380,00 €	209.380,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

no

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 10.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 198.680,00**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: €. 198.680,00

data 06/06/2026

il tecnico incaricato
Virginio Somaschini