TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

321/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Giovanetti

CUSTODE:

Dott.ssa Francesca Elisabetta Salamone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Donata Paladini

CF:PLDDNT67E71G478M
con studio in MONZA (MB) via ugolini 6
telefono: 039386951
email: donatapaladini@libero.it
PEC: donata.paladini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 321/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO E GARAGE a SESTO SAN GIOVANNI, Via Giuseppe Cadorna 50, con superficie commerciale totale pari circa a **66,81** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo (senza ascensore), composto da: ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno; annessi vano cantina al piano interrato e vano solaio al piano terzo sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna, 50, piano: S! - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Appartamento: proprietà particella 115, via Cadorna, appartamento al sub 6, vano scala, cortile comune; Cantina: cantina di terzi, ente comune, cortile comune; Solaio: solaio di terzi, ente comune, cortile comune.

A.1

BOX SINGOLO

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 214 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna 52, piano: T
  Coerenze: Box alla particella 215, cortile comune, box alla particella 213, proprietà particella 117.

Garage singolo nel cortile comune, serranda basculante.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**66,81 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 222.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 222.000,00**

Data di conclusione della relazione: **16/01/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una piu` approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

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**, stipulata il 18/04/2003 a firma di Notaio Tacchini ai nn. 9713 di repertorio, iscritta il 24/04/2003 a Milano 2 ai nn. 66358/12268, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 310.000.
Importo capitale: 150.000.
Durata ipoteca: anni 30.
A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 03/03/2023 ai nn. 28673/4536 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento (Rinnovazione)

IPOTECA IN RINNOVAZIONE , stipulata il 18/04/2003 a firma di Notaio Tacchini ai nn. 9713 di repertorio, iscritta il 03/03/2023 a Milano 2 ai nn. 28673/4536, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovamento ipoteca volontaria per concessione a garaanzia di finanziamento.
Importo ipoteca: 310000.
Importo capitale: 150000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO stipulato il 26/06/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1735 di repertorio, trascritto il 11/07/2025 a Milano 2 ai nn. 101046/69564, 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:	**€. 1.600,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 2.500,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.600,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2003), con atto stipulato il 18/04/2003 a firma di Notaio Tacchini ai nn. 9712 di repertorio, trascritto il 24/04/2003 a Milano 2 ai nn. 66357/41683.

, in regime di comunione legale dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 18/04/2003)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione **N. 111/1939**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, presentata il 05/07/1939, agibilità del 19/02/1940

Concessione a costruire **N. 2368**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione 6 box , presentata il 31/10/1978, rilasciata il 28/11/1978 con il n. 2368 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme alla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sesto San Giovanni.

L'ufficio SUE mette a disposizione un archivio telematico per la ricerca delle pratiche edilizie per

indirizzo e per nominativo. A seguito di tale indagine si sono individuati i documenti per verificare l'ultimo stato autorizzato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato in atti.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Gli atti e la documentazione risultano sostanzialmente conformi a quanto riscontrato.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Nessuna verifica viene eseguita sugli impianti, che in ogni caso si intendono da riordinare e mettere a norma con le relative certificazioni.

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VUA CADORNA 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO E GARAGE a SESTO SAN GIOVANNI, Via Giuseppe Cadorna 50, con superficie commerciale totale pari circa a **66,81** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo (senza ascensore), composto da: ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno; annessi vano cantina al piano interrato e vano solaio al piano terzo sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 116 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna, 50, piano: S! - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Appartamento: proprietà particella 115, via Cadorna, appartamento al sub 6, vano scala, cortile comune; Cantina: cantina di terzi, ente comune, cortile comune; Solaio: solaio di terzi, ente comune, cortile comune.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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:	nella media
luminosità:	nella media

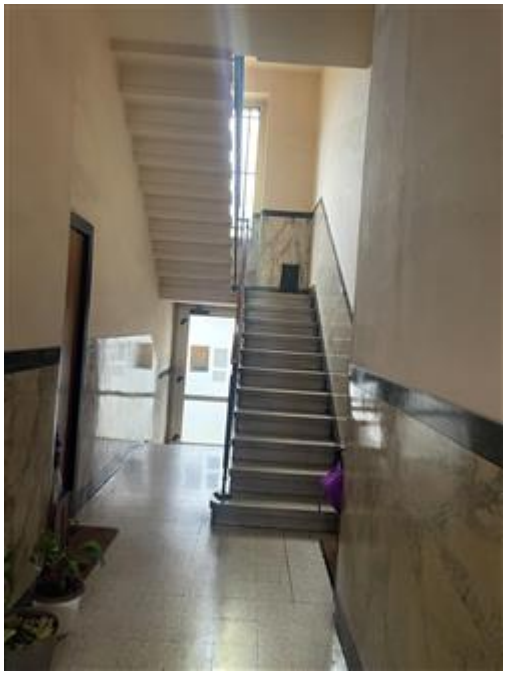
qualità degli impianti: nella media
qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In zona semicentrale a Sesto San Giovanni, appartamento inserito in piccola palazzina degli anni '50 dal disegno semplice, finiture civili, senza ascensore. L'appartamento è posto al piano secondo ed è composto da ingresso/disimpegno, cucina abitabile, soggiorno con terrazzino, camera e bagno. Internamente le finiture sono normali: pavimenti in ceramica, porta blindata, serramenti in alluminio anodizzato vetrocamera, riscaldamento autonomo con caloriferi. Complessivamente in condizioni di manutenzione e conservazione discrete.

Completano la proprietà una cantina al piano interrato e un vano solaio.

Si fa presente che, al sopralluogo, il sottotetto adibito a solaio si presenta indiviso e non è possibile individuare con precisione l'area in proprietà esclusiva. Resta a carico dell'acquirente la compartimentazione dell'area di proprietà.



vano scale - senza ascensore -



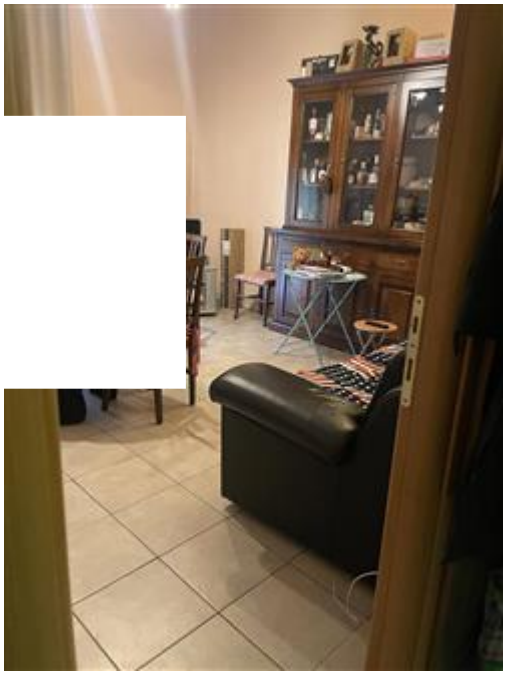
camera



cucina



bagno





il solaio indiviso

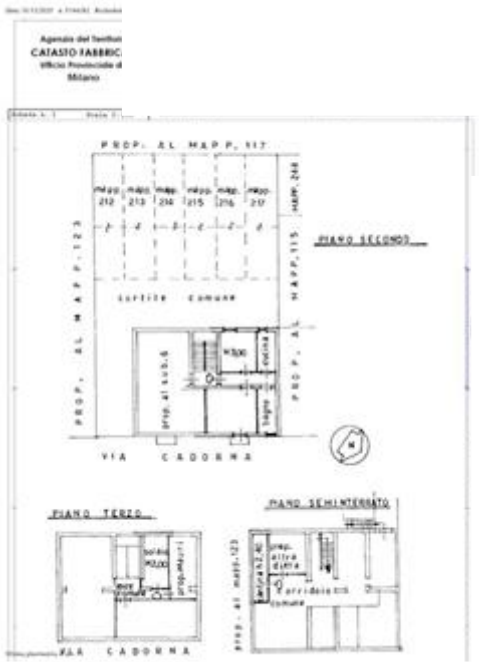
CONSISTENZA:

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	56,66	x	100 %	=	56,66
balconcino	1,28	x	50 %	=	0,64
cantina	8,02	x	50 %	=	4,01
Solaio	11,00	x	50 %	=	5,50
Totale:	**76,96**				**66,81**



ACCESSORI:

BOX SINGOLO

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 214 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna 52, piano: T
  Coerenze: Box alla particella 215, cortile comune, box alla particella 213, proprietà particella 117.

Garage singolo nel cortile comune, serranda basculante.



autorimessa al piano terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che la superficie commerciale viene determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione della superficie esposta è strumentale alla stima del valore di mercato dell'unita` immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unita` immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato.

Il giudizio di valore finale e` comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformita` degli impianti, delle eventuali non conformita` edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unita` immobiliare oggetto della perizia. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella valutazione del bene al fine della vendita giudiziaria. I beni sono periziati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitu` attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Eseguito sopralluogo per la verifica della zona, della tipologia dell'immobile e dello stato di manutenzione e conservazione, si effettuano rilievi e verifiche al fine di confrontare il bene con altri dello stesso tipo, nella stessa zona, e determinare il più probabile valore di mercato.

La valutazione è riferita all'intera proprietà, comprensiva della cantina, del solaio e dell'autorimessa in cortile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **222.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 222.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 222.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	66,81	0,00	222.000,00	222.000,00
				222.000,00 €	**222.000,00** €

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: **€. 222.000,00**

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: **€. 222.000,00**

data 16/01/2026

il tecnico incaricato
Donata Paladini