TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2026

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ARIANNA TOPPAN

CUSTODE:

Dott. GIUSEPPE NICOSIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Vincenzo De Sena

CF:DSNVCN48P05F924Y
con studio in USMATE VELATE (MB) Via Stazione 32
telefono: 039672356
fax: 0398942011
email: v.desena@virgilio.it
PEC: vincenzo.desena@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villetta a schiera centrale** a DESIO Via Martiri delle Foibe 5, della superficie commerciale di **108,80** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di una villetta a schiera centrale composta al piano terra di una sala, una cucina, un bagno e un ripostiglio; attraverso una scala interna si accede al piano interrato composto da locali cantina.

Dal piano terra si accede ad una porzione di giardino fronte strada e a una porzione di giardino lato posteriore uso esclusivo.

L'immobile sviluppa una superficie di mq.70 circa al piano terra e mq. 34 al piano interrato.

L'area a verde sviluppa una superfcie di mq.90 circa

Al piano S1 vi è un locale box di mq.32 circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 356 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri delle Foibe 5, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 356 (catasto fabbricati), scheda 33, categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, rendita 166,92 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri delle Foibe n.5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**108,80 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 70.720,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 70.720,00**
Data di conclusione della relazione:	**27/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, iscritta il 15/05/2008 a Milano 2 ai nn. 63166/15820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 600000.
Importo capitale: 300000.
Durata ipoteca: 30

ipoteca **legale**, iscritta il 17/06/2015 a Milano 2 ai nn. 57567/10019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 186030.
Importo capitale: 93015,10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, trascritta il 16/02/2026 a Milano 2 ai nn. 18839/13014, 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:	**€. 2.000,00**
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 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2008), con atto stipulato il 09/05/2008 a firma di Notaio IANNACONE ai nn. 61113/20814 di repertorio, trascritto il 15/05/2008 a Milano 2 ai nn. 63165/35197

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2010), con atto stipulato il 21/04/2010 a firma di Notaio IANNACONE ai nn. 4609 di repertorio, trascritto il 26/04/2010 a Milano 2 ai nn. 51387/31119.
Il titolo è riferito solamente a area nuda di mq.116,60 facente parte dell'area comune NCT fg.48,mapp.279,281,295

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. **N.** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edifici residenziali, presentata il 20/09/2005 con il n. 38090 di protocollo.
Presentata richiesta agibilità il11/02/2008 n.5512

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN DESIO VIA MARTIRI DELLE FOIBE 5

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a DESIO Via Martiri delle Foibe 5, della superficie commerciale di **108,80** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di una villetta a schiera centrale composta al piano terra di una sala, una cucina, un bagno e un ripostiglio; attraverso una scala interna si accede al piano interrato composto da locali cantina.

Dal piano terra si accede ad una porzione di giardino fronte strada e a una porzione di giardino lato posteriore uso esclusivo.

L'immobile sviluppa una superficie di mq.70 circa al piano terra e mq. 34 al piano interrato.

L'area a verde sviluppa una superfcie di mq.90 circa

Al piano S1 vi è un locale box di mq.32 circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 356 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri delle Foibe 5, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 48 particella 356 (catasto fabbricati), scheda 33, categoria C/6, classe 6, consistenza 35 mq, rendita 166,92 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri delle Foibe n.5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono supermercati). 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:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	al di sopra della media
stato di manutenzione:	al di sopra della media
luminosità:	al di sopra della media
qualità degli impianti:	al di sopra della media
qualità dei servizi:	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera — al di sopra della media

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — al di sopra della media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V. — al di sopra della media

Conformità tecnico impiantistica Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene in conto della componente impiantistica.
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori. Conformità tecnico impiantistica Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene in conto della componente impiantistica.



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
abitazione PT	70,00	x	100 %	=	70,00
piano cantinato	34,00	x	50 %	=	17,00
area a verde	90,00	x	10 %	=	9,00
Box	32,00	x	40 %	=	12,80
Totale:	**226,00**				**108,80**

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: 19/05/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 308/2019

Descrizione: Appartamento di mq. 110,19, secondo piano, soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno, cabina armadio, due balconi oltre a sottotetto non abitabile con balcone al piano terzo e cantina al piano in..., 20

Indirizzo: Via Martiri delle Foibe, 3 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 174.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 159.225,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 140.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 4.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 20/01/2022
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 308/2019
Descrizione: Box singolo, 3
Indirizzo: Via Martiri delle Foibe, snc Desio, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 6.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 11.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 7.208,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 4.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 20/01/2022
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 308/2019
Descrizione: Box singolo, 4
Indirizzo: Via Martiri delle Foibe, snc Desio, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 6.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 11.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 7.208,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 4.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4
Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 22/07/2021
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 308/2019
Descrizione: Box singolo, 5
Indirizzo: Via Martiri delle Foibe, snc Desio, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 6.360,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 11.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 8.476,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 4.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5
Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 20/01/2022
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 308/2019
Descrizione: Box singolo, 6
Indirizzo: Via Martiri delle Foibe, snc Desio, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 5.022,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 10.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 6.696,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 4.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6
Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 20/01/2022
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 308/2019
Descrizione: Box singolo, 7
Indirizzo: Via Martiri delle Foibe, snc Desio, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 6.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 11.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 7.208,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 4.00 m
Numero Tentativi: 3

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	108,80	x	1.300,00	=	**141.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 141.440,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.720,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard

Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere, dunque, una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita coma la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva

ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause e i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la 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 tossiche (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.

I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative nonché per problematiche dovute a liti tra esecutato o terzi, confinanti, condomini non riscontrabili dalla documentazione allegata alle parti. Tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento dell'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/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede istruttoria.

La legge regionale 11 dicembre 2006 n.24 viene fatto divieto di provvedere alla climatizzazione stiva e invernale di cantine, ripostigli, scale primarie e secondarie, box, garage e depositi.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'atro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici.

La stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori, e come meglio in fatto).

Conformità tecnico impiantistica

Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene in conto della componente impiantistica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Desio, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	villetta a schiera centrale	108,80	0,00	141.440,00	70.720,00
				141.440,00 €	**70.720,00 €**

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: **€. 70.720,00**

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: **€. 70.720,00**

data 27/04/2026

il tecnico incaricato
Vincenzo De Sena