



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 479/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

Dott. Francesco Pozzoli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Rosanna Rizzetto**

CF:RZZRNN60H46L085I

con studio in SEREGNO (MB) Via Cristoforo Colombo, 24

telefono: 0362224148

email: [studiorizzetto@gmail.com](mailto:studiorizzetto@gmail.com)

PEC: [rosanna.rizzetto@geopec.it](mailto:rosanna.rizzetto@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 479/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a BRUGHERIO Viale Lombardia 176, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In contesto condominiale, BOX SINGOLO al secondo piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 409 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 67,60 Euro, indirizzo catastale: Viale Lombardia, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord box n.47, a est corsia di accesso comune, a sud box n.45, a ovest altre unità immobiliari.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni condominiali.

Immobile costruito nel 1975.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 18.029,52</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 18.029,52</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>17/02/2026</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati rilevati dalla Certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. redatta dal notaio Maria

Urti in data 19.11.2025.

**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, stipulata il 14/10/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 10020 di repertorio, trascritta il 10/11/2025 a Milano 2 ai nn. 159855/109563, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili

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:	<b>€. 100,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/06/2007), con atto stipulato il 18/06/2007 a firma di Notaio Pietro Fabiano ai nn. 23236/9430 di repertorio, registrato il 19/06/2007 a Milano ai nn. 6715/1T, trascritto il 20/06/2007 a Milano 2 ai nn. 49865/95271.

Acquistato da Casati Rosanna

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/1979 fino al 18/06/2007), con atto stipulato il 31/05/1979 a firma di notaio Giovanni Olivares ai nn. 172343 di repertorio, registrato il 11/06/1979 a Milano ai nn. 31275, trascritto il 15/06/1979 a Milano

2 ai nn. 33591/27719

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brugherio, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **6612/1973**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato, presentata il 22/05/1973 con il n. 14691 di protocollo, rilasciata il 27/12/1973, agibilità del 30/12/1975 con il n. 28905 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **348/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche agli scivoli, ai box, ai prospetti di facciata, ai volumi locali ascensori, presentata il 21/03/1986 con il n. 8297/86 di protocollo, rilasciata il 03/01/1989

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIALE LOMBARDIA 176

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a BRUGHERIO Viale Lombardia 176, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In contesto condominiale, BOX SINGOLO al secondo piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 409 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 67,60 Euro, indirizzo catastale: Viale Lombardia, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO

**OSCURATO \*\*\***

Coerenze: a nord box n.47, a est corsia di accesso comune, a sud box n.45, a ovest altre unità immobiliari.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni condominiali.

Immobile costruito nel 1975.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

stato di manutenzione:

nella media 

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès



*portone di ingresso:* basculante realizzato in metallo

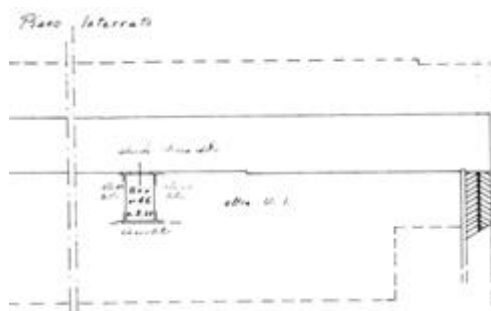


CONSISTENZA:

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	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/02/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Tempocasa Brugherio

Descrizione: Box auto al piano seminterrato di un contesto ordinato e ben tenuto

Indirizzo: Viale Lombardia

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 15.300,00 pari a 1.020,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/02/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Tempocasa Brugherio

Descrizione: Box al piano seminterrato

Indirizzo: Viale Lombardia

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.400,00 pari a 1.028,57 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/02/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Xquare

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 19.687,00 pari a 1.158,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 17.718,30 pari a 1.042,25 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/02/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Dimensioni Zago Promozioni Immobiliari

Descrizione: Box singolo in contesto condominiale

Indirizzo: Viale Lombardia

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 12.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 11.400,00 pari a 950,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (12/02/2026)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Stato conservativo normale Valore di mercato medio 1000,00 €/mq

Borsino Immobiliare - quotazioni immobiliari zona centro urbano (12/02/2026)

Valore minimo: 804,00

Valore massimo: 981,00

Note: Valore di mercato medio 893,00 €/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	15.300,00	14.400,00	17.718,30	11.400,00
Consistenza	18,00	15,00	14,00	17,00	12,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.133,33	1.142,86	1.158,06	1.000,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	950,00	950,00	950,00	950,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		15.300,00	14.400,00	17.718,30	11.400,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00

Prezzo unitario	2.850,00	3.800,00	950,00	5.700,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>18.150,00</b>	<b>18.200,00</b>	<b>18.668,30</b>	<b>17.100,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **18.029,58**  
 Divergenza: 8,40% < %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 1.001,64 = **18.029,52**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.029,52**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.029,52**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS).

Si è utilizzato il metodo comparativo con stima del valore dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA).

Il market comparison approach (MCA) o metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Data sopralluogo: 13.02.2026

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

## 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	box singolo	18,00	0,00	18.029,52	18.029,52
				<b>18.029,52 €</b>	<b>18.029,52 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile in esame non è divisibile.

**OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI**

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo o intervenuti dopo la data di acceso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche connesse pure alla eventuale potenzialità edificatoria residua e interpretazione di tutte le normative urbanistico-edilizie con riferimento anche all'eventuale assenza di pratiche edilizie da esaminare; aspetti non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo.

La porzione immobiliare viene venduta ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Si precisa che in sede di trasferimento del bene, l'assegnatario dovrà verificare e aggiornare con l'Amministratore del Condominio, le spese condominiali ordinarie e le spese condominiali insolute in relazione al bilancio consuntivo approvato dal Condominio.

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: **€. 18.029,52**

**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: **€. 18.029,52**

data 17/02/2026

il tecnico incaricato  
Rosanna Rizzetto