



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

31/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

Avv. Massimiliano Doni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

STEFANO PISCOPO

CF:PSCSFN84R28F205P

con studio in MONZA (MB) VIA MONTE CERVINO, 16

telefono: 039731842

email: st.piscopo@gmail.com

PEC: stefano.piscopo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SOLARO Via Dell'Assunta 10, quartiere Villaggio Brolo, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento posto su due piani fuori terra collegati da scala interna senza ascensore così distribuito:

- piano terra: ingresso al vano scala
- piano primo: disimpegno, cucina, camera, bagno, soggiorno.

Con annesso al piano terra vano a uso box.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 91 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Assunta n. 10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile comune, altra U.I.U., cortile comune su due lati

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 91 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 2 mq, rendita 5,27 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Assunta n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile comune, altra U.I.U. su tre lati.
- foglio 2 particella 365 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 7 mq, rendita 18,44 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Assunta n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile comune, altra U.I.U. su tre lati.

Si precisa che il box cade in parte sul comune di Solaro (sub. 6) e in parte sul comune di Limbiate (sub. 2).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.722,60

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 90.722,60

Data di conclusione della relazione: 30/03/2026

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 più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato 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 14/07/2009 a firma di Notaio Garbagnati Giuseppe ai nn. 169129/27654 di repertorio, iscritta il 24/07/2009 a Milano 2 ai nn. 95081/20186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 208.800,00 €.

Importo capitale: 116.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, registrata il 20/01/2025 a Monza ai nn. 646, trascritta il 11/02/2025 a Milano 2 ai nn. 16612/11388, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario del Tribunale di Monza

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:

Alla data del sopralluogo effettuato, sulla base di quanto direttamente rilevabile in loco, non risulta formalmente costituito un condominio e non è stata riscontrata la presenza della targhetta recante le generalità dell'amministratore, come previsto dalla normativa vigente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/2009), con atto stipulato il 14/07/2009 a firma di Notaio Garbagnati Giuseppe ai nn. 169128/27653 di repertorio, trascritto il 24/07/2009 a Milano 2 ai nn. 95080/57431

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/2001 fino al 14/07/2009), con atto stipulato il 01/03/2001 a firma di Notaio D'Ippolito Salvatore ai nn. 136653 di repertorio, trascritto il 30/03/2001 a Milano 2 ai nn. 29948/20402.

Atto di conferma del 14/07/2009 a firma del Notaio Garbagnati Giuseppe ai nn. 169128/27653 di repertorio, trascritto il 24/07/2009 a Milano 2 ai nn. 95079/57430.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti all'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **111/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e soprizzo alla casa di abitazione, presentata il 14/07/1969, rilasciata il 17/08/1968, agibilità del 01/10/1970.

Il titolo è riferito solamente a abitazione

Condono edilizio tratto dalla legge 724/94 art. 39 N. **166/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione autorimessa, presentata il 27/02/1995, rilasciata il 29/05/1997.

Il titolo è riferito solamente a box

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni, quote finestre diverse da quanto indicato nel progetto, vano scala difforme per materiali di chiusura, altezza interna rilevata h. 6,45 da progetto 6,25 m, conformazione della scala diverso dal progetto. Box: copertura diversa, il solaio interno è piano e non in randa, altezza rilevata 2,22 m da progetto colmo 2,50 m nella parte più bassa 2,10 m.

- decurtazione del valore dell'immobile del 10% a titolo cautelativo in quanto non può essere stabilita la sanabilità: € 10.091,40

N.B.: si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto riportato costi già compresi al punto 8.1 per aggiornamento catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SOLARO VIA DELL'ASSUNTA 10, QUARTIERE VILLAGGIO BROLLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOLARO Via Dell'Assunta 10, quartiere Villaggio Brollo, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento posto su due piani fuori terra collegati da scala interna senza ascensore così distribuito:

- piano terra: ingresso al vano scala
- piano primo: disimpegno, cucina, camera, bagno, soggiorno.

Con annesso al piano terra vano a uso box.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 91 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Assunta n. 10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: cortile comune, altra U.I.U., cortile comune su due lati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 8,00 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------------------------	-------------	---------------------

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in acciaio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : anta singola e doppi a battente realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in ferro e vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : audio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: completamente da revisionare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
appartamento	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 91 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 2 mq, rendita 5,27 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Assunta n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile comune, altra U.I.U. su tre lati.
- foglio 2 particella 365 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 7 mq, rendita 18,44 Euro, indirizzo catastale: Via Dell'Assunta n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile comune, altra U.I.U. su tre lati.

Si precisa che il box cade in parte sul comune di Solaro (sub. 6) e in parte sul comune di Limbiate (sub. 2).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	9,00	x	50 %	=	4,50
Totale:	9,00				4,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/03/2026

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori dichiarati - mese Ottobre 2025

Descrizione: appartamento e cantina

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie: 1

Prezzo: 74.500,00 pari a 1.520,41 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/03/2026
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori dichiarati - mese Ottobre 2025
 Descrizione: appartamento e box
 Superfici principali e secondarie: 86
 Superfici accessorie: 7
 Prezzo: 137.000,00 pari a 1.473,12 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 16/03/2026
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori dichiarati - mese Settembre 2025
 Descrizione: appartamento e box
 Superfici principali e secondarie: 151
 Superfici accessorie: 18
 Prezzo: 263.000,00 pari a 1.556,21 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 1.516,00 €/m² in linea coi comparativi medi rilevati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62,00	x	1.516,00	=	93.992,00
Valore superficie accessori:	4,50	x	1.516,00	=	6.822,00
					100.814,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 100.814,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 100.814,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Solaro e Limbiate, agenzie: Solaro e Limbiate, ed inoltre: internet

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	appartamento	62,00	4,50	100.814,00	100.814,00
				100.814,00 €	100.814,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.091,40**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.722,60**

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: **€. 90.722,60**

data 30/03/2026

il tecnico incaricato
STEFANO PISCOPO