



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giulia Caliarì

CUSTODE:

dott.Paolo Longoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Stefano Malusardi

CF:MLSSFN69D24F704C

con studio in TRIUGGIO (MB) via Monte Barro, 8

telefono: 0392189457

email: stefano.studiomaor@gmail.com

PEC: stefano.malusardi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SOLARO via Abate Pellizzoni 5, della superficie commerciale di **58,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Bilocale posto al piano terra+primo, situato in contesto di corte in centro paese.

L'unità immobiliare ha accesso diretto al piano terra dalla corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra + primo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 67 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA ABATE PELIZZONI n. 5 SOLARO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 Pratica n. MI0596819 in atti dal 25/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 169071.1/2014) - VARIAZIONE d Coerenze: a nord: altra U.I. proprietà di terzi a est: affaccio su cortile mappale 83 a sud: corte comune mappale 83 ad ovest: altra U.I. proprietà di terzi,

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.550,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.550,50
Data di conclusione della relazione:	25/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 15/05/2025 00:00:00 stabilita attraverso contratto di locazione non



registrato.

L'occupante ha fornito copia di un contratto di locazione di anni 4+4 a decorrere dal 15 maggio 2025, per un canone annuo pari a €6.000,00. A seguito di richiesta inviata via mail all'Agenzia delle Entrate della provincia di Monza, in data 29 luglio 2025, la stessa comunicava che non risultavano contratti di locazione registrati per l'immobile oggetto della presente procedura.

In data 20.03.2026 il Giudice per l'esecuzione ha emesso ordinanza pronunciando che:

- il contratto di locazione non sia opponibile alla procedura in quanto privo di data certa ai sensi dell'art. 2923 c.c.,
 - stante l'inopponibilità l'immobile deve essere liberato e posto in vendita libero da persone e cose,
- a fronte di quanto sopra, la presente perizia non tiene conto di alcuna riduzione del valore del bene in virtù della sua occupazione.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/02/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1386 di repertorio, trascritta il 25/02/2025 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 23763/16266, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Costituzione fondo patrimoniale, stipulata il 03/02/2025 a firma di notaio Elena Pala in Saronno ai nn. 141622/12290 di repertorio, trascritta il 06/02/2025 a agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 15058/10319, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di costituzione fondo patrimoniale

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2008), con atto stipulato il 23/05/2008 a firma di notaio Cianci Paola ai nn. 17756/12796 di repertorio, trascritto il 27/05/2008 a Agenzia del territorio Milano 2 ai nn. 68570/38153

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 17/02/2003 fino al 23/05/2008), con atto stipulato il 17/02/2003 a firma di notaio Cianci Paola ai nn. 1881 di repertorio, trascritto il 20/02/2003 a Agenzia del territorio Milano 2 ai nn. 19553/29365

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **104/76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di n.2 finestre, rilasciata il 05/10/1976 con il n. 10/76 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto ai titoli edilizi reperiti in comune, l'immobile presenta una diversa distribuzione interna, nei titoli edilizi inoltre i due piani dell'appartamento non risultano collegati con la scala interna. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica edilizia e certificato di idoneità statica per la realizzazione della scala interna: €3.000,00
- sanzione amministrativa: €1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: contestuali alla presentazione della pratica edilizia.

A seguito della ricerca effettuata presso il SUE del comune di Solaro è stata reperita una sola pratica edilizia relativa l'unità immobiliare oggetto della presente procedura. La pratica, risalente al 1976, aveva come oggetto l'apertura di due finestre (una al piano primo ed una al secondo piano) di cui una in corrispondenza dell'attuale pianerottolo di sbarco al primo piano della scala interna. Gli elaborati



[illegible]

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SOLARO VIA ABATE PELLIZZONI 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a SOLARO via Abate Pellizzoni 5, della superficie commerciale di **58,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Bilocale posto al piano terra+primo, situato in contesto di corte in centro paese.

L'unità immobiliare ha accesso diretto al piano terra dalla corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra + primo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 67 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA ABATE PELIZZONI n. 5 SOLARO, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 Pratica n. MI0596819 in atti dal 25/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 169071.1/2014) - VARIAZIONE d Coerenze: a nord: altra U.I. proprietà di terzi a est: affaccio su cortile mappale 83 a sud: corte comune mappale 83 ad ovest: altra U.I. proprietà di terzi,

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

- asilo nido
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autostrada distante autostrada A8 a 5 km
- autobus distante fermata autobus a 800 mt
- ferrovia distante stazione di Ceriano Laghetto a 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bilocale disposto su due piani.

Piano terra: accesso dalla corte comune su disimpegno, locale soggiorno e piccola cucina

Piano Primo: bagno, camera da letto e balcone a ballatoio.

L'appartamento è situato in un edificio di corte con struttura in mattoni pieni, facciate intonacate al civile e tinteggiate, Le rifiniture sono quelle tipiche delle corti lombarde.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione; all'esterno l'immobile necessita di interventi di sistemazione dell'intonaco e della tinteggiatura.

Le finiture interne sono di livello medio-economico, ma in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas ubicata in soggiorno, i radiatori sono in acciaio.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre ad ante realizzati in PVC con doppi vetri	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole di laterizio	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in in mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco al civile tinteggiato	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	nella media	
<i>plafoni:</i> realizzati in a gesso	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in rivestito in legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili realizzate in PVC	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia	nella media	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in acciaio	nella media	





CLASSE ENERGETICA:



[408,92 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1521300010219 registrata in data 24/05/2019

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
zona giorno piano terra	31,00	x	100 %	=	31,00
zona notte piano primo	26,00	x	100 %	=	26,00



balcone	5,50	x	30 %	=	1,65
Totale:	62,50				58,65

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: 03/05/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1230/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 33, secondo piano, ingresso, locale giorno/notte con angolo cottura, bagno e sottotetto di mq. 30., 1

Indirizzo: Via Abate Pelizzoni, 5 Solaro, MI

Superfici principali e secondarie: 33

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 515,15 Euro/mq

Valore Ctu: 35.640,00 pari a: 1.080,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.000,00 pari a: 363,64 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/07/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1494/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 63, piano 1°, locale cucina/pranzo, camera, locale adibito a seconda camera, bagno e corridoio di ingresso., 1

Indirizzo: Via Pellizzoni, 5 Solaro, MI

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.500,00 pari a 436,51 Euro/mq

Valore Ctu: 47.250,00 pari a: 750,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 15.000,00 pari a: 238,10 Euro/mq

Distanza: 18.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/05/2018



Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 878/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 46,50, piano terra, soggiorno, angolo cottura, camera, bagno., 1

Indirizzo: Via Mazzini, 8 Ceriano Laghetto, MB

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 608,70 Euro/mq

Valore Ctu: 41.850,00 pari a: 909,78 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.000,00 pari a: 695,65 Euro/mq

Distanza: 68.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/05/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 771/2013

Descrizione: Appartamento di mq 98,50,P1, soggiorno,cucina, due camere,bagno e ripostiglio.
Balconi e cantina. Box singolo., 1

Indirizzo: Via GIUSEPPE MAZZINI, 53 Solaro, MI

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 885,71 Euro/mq

Valore Ctu: 176.772,50 pari a: 1.683,55 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.500,00 pari a: 709,52 Euro/mq

Distanza: 97.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2025

Fonte di informazione: CONSULENZE IMMOBILIARE - Garbagnate Milanese

Descrizione: bilocale al piano primo in contesto di corte

Indirizzo: via Abate Pellizzoni

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 940,30 Euro/mq

Distanza: 30.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2025

Fonte di informazione: Serviziocasa - Solaro

Descrizione: monolocale arredato con balcone posto al piano primo in contesto di corte

Indirizzo: via Abate Pellizzoni



Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 1.833,33 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene è stata effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura gravanti sull'unità immobiliare, derivanti da titoli di proprietà e possesso.

Il valore di vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è utilizzato il criterio di stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali, tipologiche e qualitative.

I dati comparativi sono stati desunti :

- Dagli immobili ritenuti comparabili e venduti all'asta nelle vicinanze (adeguandone i costi rispetto alla data di aggiudicazione)
- dalle compravendite recentemente avvenute sul territorio comunale,
- dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati,
- dai listini e dalle banche dati di riferimento.

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per le unità oggetto di perizia rispetto agli immobili comparabili, selezionati rispetto ai criteri sopra indicati.

Sono inoltre state acquisite informazioni dalle agenzie immobiliari in merito ai prezzi di alcuni immobili recentemente compravenduti nella zona e dei valori richiesti per gli immobili attualmente in vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	58,65	x	1.050,00	=	61.582,50
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 61.582,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 61.582,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene sono state prese informazioni dirette da alcune agenzie immobiliari che stanno promuovendo la vendita di immobili ubicati nelle zone limitrofe, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di perizia.

Oltre ai dati ricavati dalle ultime aggiudicazioni all'asta e compravendite di immobili comparabili ubicati nelle zone limitrofe del comune di Solaro, si sono presi in considerazione alcune proprietà in vendita con caratteristiche simili al bene oggetto di perizia.

Sono state effettuate interviste presso le agenzie immobiliari per verificare le trattative in corso sugli immobili identificati come comparabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Solaro, osservatori del mercato immobiliare OMI - FIMAA Milano primo semestre 2025

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	58,65	0,00	61.582,50	61.582,50
				61.582,50 €	61.582,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.032,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 57.550,50

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 €. 0,00



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. **57.550,50**

data 25/03/2026

il tecnico incaricato
Stefano Malusardi

