



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

387/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Giovanetti C.

CUSTODE:

Dr.ssa Mascheroni F.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Walter Polloni

CF:PLLWTR62B11I625X

con studio in SEREGNO (MB) Via Correnti, 62

telefono: 0362238413

fax: 0362238413

email: walter@studiopolloni.com

PEC: walter.polloni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 387/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CESANO MADERNO via salita al Biulè 5, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento di 40,00 mq circa, posto al secondo piano composto da due vani, bagno e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 12, scala U, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 236 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA SALITA AL BIULE` n. 5 Scala U CESANO MADERNO, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VSRIAZIONE DE 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune su due lati, vano scala comune, proprietà terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.993,60
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00
Data di conclusione della relazione:	29/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

IN MERITO AL PIGNOARAMENTO DEL 22/01/2010, E' STATA ORDINATA LA

CANCELLAZIONE DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE RGE 1505/09 IN DATA 22/01/2014.

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** attiva, stipulata il 14/04/2004 a firma di DR. RONCORONI G. ai nn. 80085/10808 di repertorio, iscritta il 17/06/2024 a MILANO 2 ai nn. 80153/14214, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO.

Importo ipoteca: 215000,00.

Importo capitale: 85000,00.

SI PRECISA CHE DETTA FORMALITA' E' IN RINNOVAZIONE ALL'ORGINARIA IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A MILANO 2 IN DATA 21/07/2004 AI NN. 107435/25238

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/11/2009 a firma di tribunale di Monza ai nn. 8941 di repertorio, trascritta il 22/01/2010 a MILANO 2 ai nn. 6512/3403, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

IN MERITO AL PIGNOARAMENTO DEL 22/01/2010, E' STATA ORDINATA LA CANCELLAZIONE DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE RGE 1505/09 IN DATA 22/01/2014.

pignoramento, stipulata il 24/09/2025 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 8009 di repertorio, trascritta il 05/11/2025 a MILANO 2 ai nn. 157484/107893, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

pignoramento, stipulata il 10/11/2025 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6915 di repertorio, trascritta il 24/11/2025 a MILANO 2 ai nn. 167514/114857, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.500,00
Millesimi condominiali:	80,54

Ulteriori avvertenze:

Sono previste spese straordinarie (sistemazione copertura, impianto fognario, impianto elettrico) che verranno discusse nelle prossime assemblee. le spese sono indicative e vanno verificate con l'amministratore in carica al momento della vendita. Sono presenti casi di morosità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/2004), con atto stipulato il 14/07/2004 a firma di Dr. Roncoroni G. ai nn. 80084/10807 di repertorio, trascritto il 21/07/2004 a MILANO 2 ai nn. 107434/54794

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 14/07/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **103/58**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione 4 fabbricati ad uso civile, rilasciata il 22/05/1958, agibilità del 18/05/1960 con il n. 59/60 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: dpr 380/01)

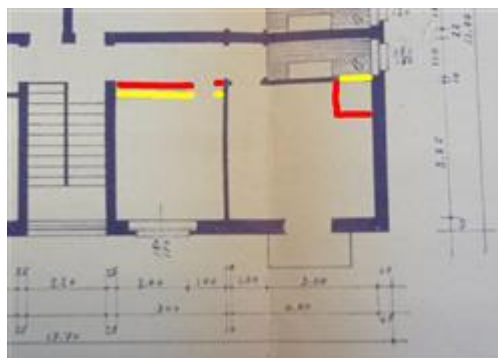
Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI/SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili per il ripristino dello stato dei luoghi / tecnico per pratica comunale minimo: €3.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tecnico per presentazione pratica docfa minimo: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CESANO MADERNO VIA SALITA AL BIULÈ 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESANO MADERNO via salita al Biulè 5, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento di 40,00 mq circa, posto al secondo piano composto da due vani, bagno e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 12, scala U, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 236 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA SALITA AL BIULÈ n. 5 Scala U CESANO MADERNO, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VSRIAZIONE DE 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune su due lati, vano scala comune, proprietà terzi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

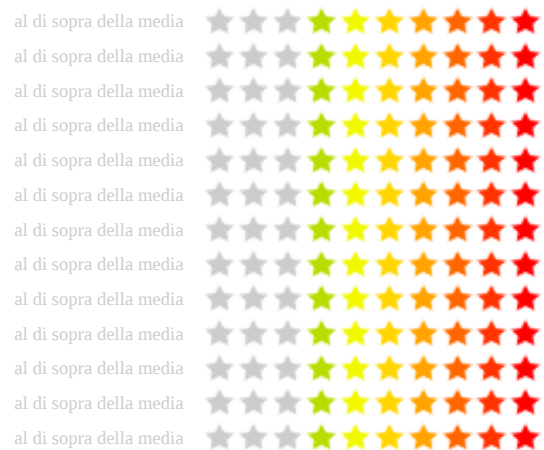


DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 Seregno-Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca
centro commerciale
cinema
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
piscina
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato
spazi verde



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2

superstrada distante 2

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

edificio con muratura portante in mattoni, solai in latero-cemento, serramenti in alluminio, oscuranti a rullo in plastica, pavimento in ceramica, riscaldamento autonomo, impianto citofonico e TV.

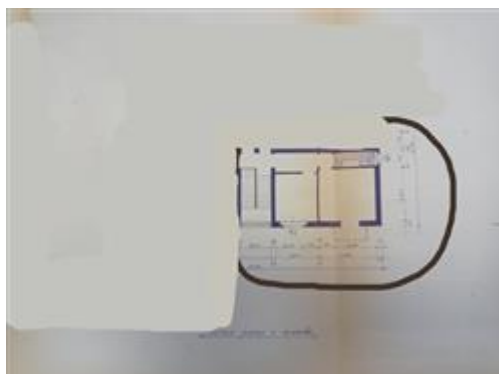


CONSISTENZA:

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	39,25	x	100 %	=	39,25
balcone	1,50	x	50 %	=	0,75
Totale:	40,75				40,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/10/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1377/2017

Descrizione: Appartamento, 1

Indirizzo: Via Salita al Biule', 13 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.225,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/07/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 338/2023

Descrizione: Immobile residenziale sito in via salita al biulè 15 cesano maderno, 1

Indirizzo: Via Salita al Biulè, 15 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.330,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:
il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti; le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte dai titoli edilizi forniti dal Comune. Non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa; la documentazione esaminata è relativa a quella catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti; l'eventuale ricerca e l'eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti; i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata; il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici; la stima viene effettuata secondo le misurazioni che è stato possibile eseguire e sono relative alla SLP applicando le opportune percentuali alle varie superfici conteggiate (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	33.000,00	51.000,00
Consistenza	40,00	0,00	0,00
Data [mesi]	0	76,00	7,00
Prezzo unitario	-	0,00	0,00
esposizione	2,00	3,00	3,00
vetustà	0,00	1,00	2,00
piano	3,00	1,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	27,50	42,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	0,00	0,00
esposizione		5.000,00	5.000,00
vetustà		4.000,00	4.000,00
piano		5.000,00	5.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	33.000,00	51.000,00

Data [mesi]	2.090,00	297,50
Prezzo unitario	0,00	0,00
esposizione	-5.000,00	-5.000,00
vetustà	-4.000,00	-8.000,00
piano	10.000,00	-5.000,00
Prezzo corretto	36.090,00	33.297,50

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **34.693,75**

Divergenza: 7,74% < **10%**

Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione "[1]. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è proceduto alla misurazione della superficie lorda di pavimento dell'immobile (SLP) oltre che alla 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 bene stesso

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 867,34 = **34.693,60**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
verifica/adeguamento impianti minimo	-3.000,00
eventuale pratica di sanatoria condominiale minimo	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.693,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.693,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata tenendo conto dello stato complessivo in cui si trova l'immobile nel suo complesso e delle misure che si sono potute eseguire, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù, pesi e privilegi qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente, sia in forza dei titoli di acquisto citati che per tutti i patti successivamente intervenuti che, nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati, il tutto salvo errori, omissioni e come meglio evidenziato. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nei Certificati Notarili e/o nell'atto di provenienza, qui inteso

come integralmente riportato. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Polo catastale di Seregno, ufficio del registro di Desio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno, agenzie: Cesano Maderno, osservatori del mercato immobiliare Agenzie e informazioni sul web

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	40,00	0,00	28.693,60	28.693,60
				28.693,60 €	28.693,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.993,60**

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: **€. -6,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.000,00**

data 29/01/2026

il tecnico incaricato
Walter Polloni