



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

528/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Giudice Francesco Ambrosio.

CUSTODE:

Avv. Daniele Secchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Donata Paladini

CF:PLDDNT67E71G478M

con studio in MONZA (MB) via ugolini 6

telefono: 039386951

email: donatapaladini@libero.it

PEC: donata.paladini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 528/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a COLOGNO MONZESE Via Trento 44, con superficie commerciale pari circa a **41,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano sesto composto da due locali e servizi con annesso vano ad uso cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 277 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Trento 5, piano: 6
Coerenze: Via Trento, appartamento sub. 58, ballatoio comune e appartamento sub 54.

A.1

CANTINA al piano seminterrato

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 277 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 10,33 Euro, indirizzo catastale: Via Trento 44, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Trento, proprietà di terzi, corridoio comune ed infine proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.000,00
Data di conclusione della relazione:	25/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 15/06/2006 a firma di Notaio De Martinis ai nn. 71083 di repertorio, iscritta il 20/06/2006 a Milano 2 ai nn. 96161/22664, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: anni 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO stipulato il 05/07/2014 a firma di Ufficiale giudiziario Monza ai nn. 10556 di repertorio, trascritto il 28/07/2014 a Milano 2 ai nn. 70434/49078, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

PIGNORAMENTO stipulato il 26/11/2025 a firma di Ufficiale giudiziario Monza ai nn. 11472 di repertorio, trascritto il 05/07/2026 a Milano 2 ai nn. 181532/124611, 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: **€. 1.260,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 6.100,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.435,00**

Ulteriori avvertenze:

Sono state deliberate spese straordinarie per ripartizione debito acqua e per l'installazione di contatori privati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/2006), con atto stipulato il 15/06/2006 a firma di Notaio De Martinis ai nn. 71082 di repertorio, trascritto il 20/06/2006 a Milano 2 ai nn. 96159/49765

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 11/07/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/2003 fino al 15/06/2006), con atto stipulato il 11/07/2003 a firma di Notaio Chianese ai nn. 76492/19851 di repertorio, trascritto il 16/07/2003 a Milano 2 ai nn. 108606/65151.

Successiva rettifica del Notaio De Martinis del 15/06/2006 rep. 71082, trascritta a Milano 2 il 20/06/2006 ai nn. 96160/49766

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che la superficie commerciale indicata viene determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto durante il sopralluogo; la superficie indicata è puramente indicativa, strumentale alla valutazione e alla stima del valore commerciale dell'unità immobiliare che, pur essendo di consuetudine ottenuta dal prodotto tra la superficie lorda commerciale e un valore unitario, deve intendersi, una volta espresso, valore 'a corpo'. Variazioni o differenze tra i parametri non comportano pertanto variazione alla stima determinata, comprensiva delle valutazioni di tutte le variabili sottese.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sanatoria N. **7410**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per la realizzazione del piano interrato adibito a cantinole nonché modifiche della scala interna e mancata realizzazione della zoccolatura in pietra, rilasciata il 21/03/1991 con il n. 7410 di protocollo

Licenza edilizia N. **789**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 23/08/1960 con il n. 789 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nessuna informazione viene riferita circa la conformità degli impianti che, in generale, sono da considerare complessivamente da revisionare. Si precisa che nessuna verifica viene eseguita relativamente agli impianti, nè alle strutture portanti, nè alla presenza di eventuale materiale tossico o nocivo. Nessuna indagine è svolta relativamente l'immobile nel suo complesso e ogni osservazione è riferita esclusivamente all'unità immobiliare oggetto di procedura. Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo di tutti gli eventuali vizi e difetti occulti, non riscontrabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; ogni eventuale costo determinato da difformità, vizi o difetti è ricompreso nella valutazione del bene.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme ai documenti messi a disposizione dall'Amministrazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non si rilevano difformità.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Gli atti risultano sostanzialmente corrispondenti allo stato rilevato.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Nessuna informazione viene riferita circa la conformità degli impianti che, in generale, sono da considerare complessivamente da revisionare. Si precisa che nessuna verifica viene eseguita relativamente agli impianti, nè alle strutture portanti, nè alla presenza di eventuale materiale tossico o nocivo. Nessuna indagine è svolta relativamente l'immobile nel suo complesso e ogni osservazione è riferita esclusivamente all'unità immobiliare oggetto di procedura.

Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo di tutti gli eventuali vizi e difetti occulti, non riscontrabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; ogni eventuale costo determinato da difformità, vizi o difetti è ricompreso nella valutazione del bene.

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA TRENTO 44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a COLOGNO MONZESE Via Trento 44, con superficie commerciale pari circa a **41,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano sesto composto da due locali e servizi con annesso vano ad uso cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 277 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Trento 5, piano: 6
Coerenze: Via Trento, appartamento sub. 58, ballatoio comune e appartamento sub 54.

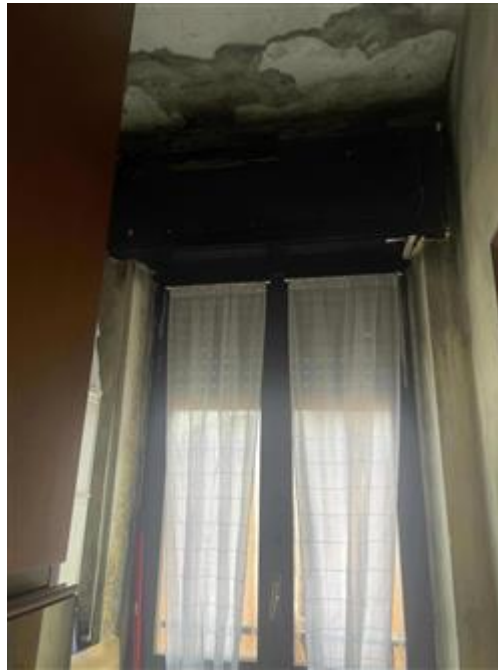


il cortile comune



facciate intera a ballatoio





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento inserito in condominio civile, con ascensore e distribuzione delle unità immobiliari del tipo 'a ballatoio'. L'unità immobiliare si presenta suddivisa con tramezzi in legno e cartone, è composta sostanzialmente da un locale con doppio affaccio e un servizio igienico. Pavimentazione in ceramica, serramenti in legno con tapparelle. Il riscaldamento risulta autonomo, ma al sopralluogo viene riferito che il riscaldamento non è funzionante e l'appartamento è dotato solo di caldaietta per acqua calda sanitaria.

Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione sono insufficienti: macchie di muffa, degrado e infiltrazioni, danneggiamento al serramento della cucina; nel complesso non risultano garantiti gli standard igienici e abitativi.

Il condominio si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione scarse: i ballatoi di distribuzione agli appartamenti sono in alcuni punti rovinati, presentano segni di distacco e infiltrazioni nei plafoni, nel complesso necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria anche il cortile comune, che si presenta sporco e mal tenuto.



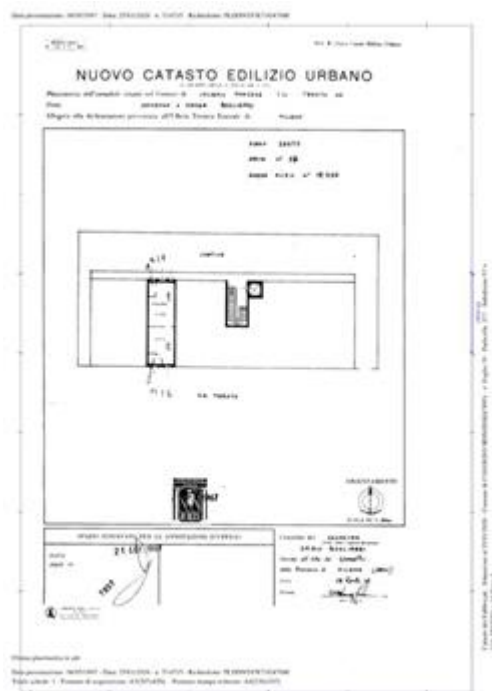


CONSISTENZA:

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	38,20	x	100 %	=	38,20
cantina	6,30	x	50 %	=	3,15
Totale:	44,50				41,35

**ACCESSORI:**

CANTINA al piano seminterrato

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 277 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 10,33 Euro, indirizzo catastale: Via Trento 44, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Trento, proprietà di terzi, corridoio comune ed infine proprietà di terzi.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	78.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 78.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 78.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adotta il procedimento estimativo sintetico di comparazione diretta del bene con

altri beni analoghi della zona. I dati di comparazione sono desunti da fonti emerografiche (tra cui la Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate), oltre che dall'analisi delle offerte commerciali di beni simili presenti nella zona e aree limitrofe, tenendo conto degli andamenti di mercato per lo specifico segmento. Gli elementi principali considerati per determinare il valore unitario includono tra gli altri: l'ubicazione del bene con riferimento al contesto territoriale ed ai collegamenti viabilistici presenti, lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali impiegati e le finiture adottate. Il giudizio di valore finale è da intendersi a corpo ed include vizi e difetti occulti non rilevabili dagli ordinari accertamenti visivi effettuati in fase di sopralluogo, la non conformità degli impianti, le non conformità edilizie e urbanistiche inerenti parti del complesso immobiliare non oggetto della relazione. Non sono altresì state condotte indagini ed effettuati collaudi sulla struttura statica, in relazione all'acustica, ed al funzionamento degli impianti esistenti. Non sono state svolte indagini circa la presenza di sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, la presenza di campi elettromagnetici o altre sostanze pericolose e/o dannose. Non sono stati eseguiti esami non visivi, prove di laboratorio e/o indagini strumentali e, conseguentemente, non è stato possibile determinare l'eventuale presenza a vizi occulti. Il valore assegnato all'immobile è quindi ponderato tenendo conto anche l'eventualità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e/o adeguamento nonché dei costi tecnici; tutti gli eventuali costi ed oneri derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nel valore assegnato. I beni sono periziati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COLOGNO MONZESE, ufficio del registro di MILANO 2, ufficio tecnico di COLOGNO MONZESE

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	41,35	0,00	78.000,00	78.000,00
				78.000,00 €	78.000,00 €

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: **€ 78.000,00**

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:	€. 78.000,00

data 25/03/2026

il tecnico incaricato
Donata Paladini