



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

297/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Ambrosio F.

CUSTODE:

Dr. Fracassi C.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/02/2026

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 297/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONZA via Molise 27, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento al primo piano composto da tre camere, doppi servizi, cucina, balconi, cantina e box

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 95 particella 176 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 1.040,66 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLISE n. 27 MONZA, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune su due lati, proprietà terzi e vano scala comune, cortile.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2023.

A.1 **box singolo**, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 95 particella 123 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 22, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 167,02 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLISE n. 27 MONZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi, cortile, proprietà terzi, altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	17,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 334.088,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 334.000,00
Data di conclusione della relazione:	18/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

alla data odierna non ci sono altri aggiornamenti oltre quelli già in elenco

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 14/03/2023 a firma di Giudice di Pace Lecco ai nn. 94 di repertorio, iscritta il 15/09/2023 a Milano 2 ai nn. 122258/21226, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Importo capitale: 4784,29

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/05/2025 a firma di tribunale di Monza ai nn. 5184 di repertorio, trascritta il 23/06/2025 a Milano 2 ai nn. 88663/61173, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 17/10/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6742 di repertorio, trascritta il 28/11/2023 a Milano 2 ai nn. 160788/112597, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 2.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.200,00
Millesimi condominiali:	1/6
Ulteriori avvertenze:	

le spese sono indicative e vanno verificate con l'amministratore in carica al momento della vendita. sono in programma lavori di rifinitura/imbiancatura del vano scala, pareti boxes e l'installazione dell'automazione del cancello carraio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/01/2021), con atto stipulato il 17/01/2022 a firma di ufficio del registro di Monza ai nn. 579643/88888/21 di repertorio, trascritto il 18/01/2022 a MILANO 2 ai nn. 4048/2778.
Accettazione d'eredità trascritta il 23/06/2025 ai nn. 88660/61170

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 28/06/2016)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 01/01/2021)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione modificativa di cui alla denuncia testamentaria stamentaria (dal 28/06/2016 fino al 01/01/2021), con atto stipulato il 02/02/2022 a firma di ufficio del registro di monza ai nn. 10/9990 di repertorio.
Accettazione d'eredità registrata il 13/06/2022 Milano 2 nn. 844494/56920

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di acquisto di legato (dal 08/10/2018 fino al 01/01/2021), con atto stipulato il 08/10/2018 a firma di Dr. Russo F. ai nn. 341499/20899 di repertorio, trascritto il 25/10/2018 a MILANO 2 ai nn. 135490/88772

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **37/70** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, presentata il 13/11/1970, rilasciata il 08/02/1971, agibilità del 11/11/1972 con il n. 44034 di protocollo

Licenza edilizia N. **64/70** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione boxes, presentata il 07/09/1971

Scia in sanatoria N. **76SCIA/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in sanatoria, presentata il 07/02/2023

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: presentazione sanatoria o ripristino dello stato dei luoghi
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere edili per il ripristino dello stato dei luoghi e/o tecnico per pratica comunale per regolarizzazione minimo: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico per presentazione pratica docfa minimo: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****BENI IN MONZA VIA MOLISE 27****APPARTAMENTO****DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a MONZA via Molise 27, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento al primo piano composto da tre camere, doppi servizi, cucina, balconi, cantina e box

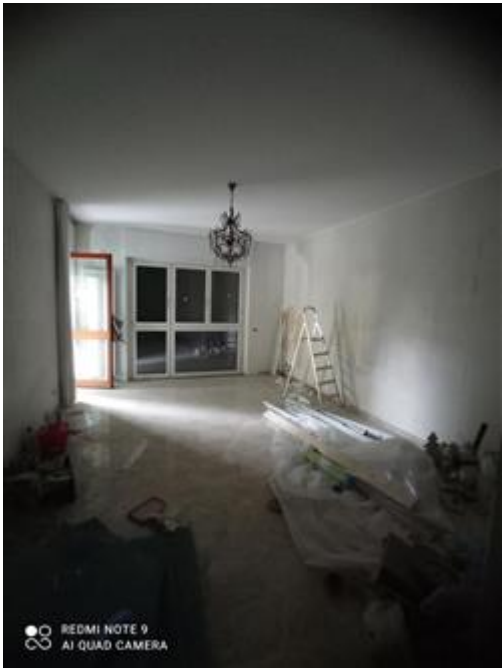
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 95 particella 176 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 1.040,66 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLISE n. 27 MONZA, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune su due lati, proprietà terzi e vano scala comune, cortile.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2023.





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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

asilo nido
 biblioteca
 campo da tennis
 campo da calcio
 centro commerciale
 centro sportivo
 cinema
 farmacie
 municipio
 municipio
 musei
 negozi al dettaglio
 ospedale
 palestra
 parco giochi
 parco giochi
 palazzetto dello sport
 piscina
 polizia
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore



[illegible]

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

[illegible]

edificio costruito con struttura portante in cemento armato (travi e pilastri) soletta in latero cemento, facciata a cappotto, serramenti in legno con vetri doppi, pavimenti in ceramica, marmo e parquet, porte interne in legno, riscaldamento centralizzato con contabilizzazione, impianto citofonico, ascensore, impianti TV centralizzato.



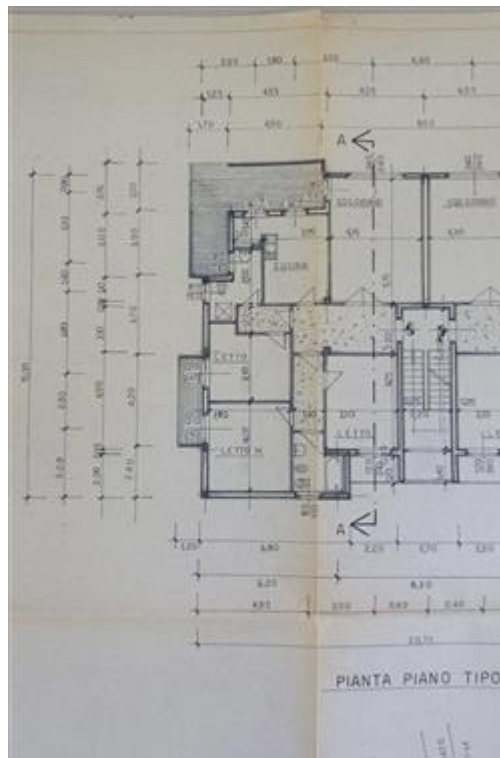


CONSISTENZA:

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	125,00	x	100 %	=	125,00
balconi	25,00	x	50 %	=	12,50
cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	156,00				139,00



ACCESSORI:

box singolo, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 95 particella 123 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 22, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 167,02 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLISE n. 27 MONZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi, cortile, proprietà terzi, altra proprietà.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	25,00	x	70 %	=	17,50
Totale:	25,00				17,50



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: 01/07/2025

Fonte di informazione: internet

Descrizione: tre locali, cucina, doppi servizi, balconi, cantina, box

Indirizzo: via Molise 27 Monza

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 395.000,00 pari a 2.548,39 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

internet (30/10/2025)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.200,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
------------------	-------	---------------

Prezzo	-	395.000,00
Consistenza	156,50	155,00
Data [mesi]	0	8,00
Prezzo unitario	-	2.548,39
vetustà	1,00	2,00
serramenti	1,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,17	658,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.548,39
vetustà		30.000,00
serramenti		30.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1
Prezzo		395.000,00
Data [mesi]		5.266,67
Prezzo unitario		3.822,58
vetustà		-30.000,00
serramenti		-30.000,00
Prezzo corretto		344.089,25

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **344.089,25**

Divergenza: 0,00% < **10%**

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. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto ai beni sopra considerati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,00 x 2.198,65 = **305.612,35**

Valore superficie accessori:	17,50	x	2.198,65	=	38.476,38
					344.088,73

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
verifica degli impianti minimo	-4.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 340.088,73
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 340.088,73

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “*comparativo*” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Polo catastale di Seregno, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Monza, osservatori del mercato immobiliare Agenzie e informazioni sul web, ed inoltre: quotidiani e riviste specializzate nel settore

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	139,00	17,50	340.088,73	340.088,73
				340.088,73 €	340.088,73 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 334.088,73

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:	€. 88,73
-----------------------------------	----------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 334.000,00
---	---------------

data 18/02/2026

il tecnico incaricato
Walter Polloni