TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Avv. Besta Giulia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

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 60/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a NOVA MILANESE Via Mattei 4, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento posto al primo piano composto da tre locali, cucina, bagno, balcone, cantina e box.

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

- foglio 20 particella 289 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO MATTEI n. 4 NOVA MILANESE, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi e vano scala comune, vano scala comune e cortile comune, proprietà terzi, cortile comune
- foglio 20 particella 289 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 15, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO MATTEI n. 4 NOVA MILANESE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi, corsello boxes, proprietà terzi, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

A.1 **box singolo**, composto da un vano.
Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 289 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: via Mattei 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi, corsello boxes, proprietà terzi, terrapieno

A.2 **cantina**, composto da un vano.
Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 289 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: via Mattei 4, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: corridoio, proprietà tetzi, cortile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**95,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**17,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 178.575,41**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 176.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**15/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 27/04/2021, con scadenza il 31/03/2025, registrato il 29/04/2021 a Desio ai nn. 2856 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 8400,00

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** attiva, stipulata il 30/09/2015 a firma di DR. DE VIVO C. ai nn. 27858/16439 di repertorio, iscritta il 12/10/2015 a MILANO 2 ai nn. 99499/17830, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 262.000,00.
Importo capitale: 131.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2026 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1377 di repertorio, trascritta il 18/02/2026 a MILANO 2 ai nn. 20276/14000, 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:	**€. 1.300,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.500,00**
Millesimi condominiali:	**21.02+2.84**

Ulteriori avvertenze:

Le spese cono indicative e vanno verificate con l'amminitratore in carica al momento della vendita. Sono previste delle spese straordinarie che verranno deliberate nelle prossime assemblee.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/2015), con atto stipulato il 30/09/2015 a firma di DR. DE VIVO C. ai nn. 27857/16438 di repertorio, registrato il 09/10/2015 a UFFI REGISTRO MILANO 4 ai nn. 42344 SERIE 1T, trascritto il 12/10/2015 a MILANO 2 ai nn. 99498/64656

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (fino al 07/10/2008)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di atto di compravendita (fino al 26/08/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/08/2007 fino al 07/10/2008), con atto stipulato il 27/03/2008 a firma di ufficio del registro di Desio ai nn. 370/2008/8 di repertorio, trascritto il 26/03/2009 a MILANO 2 ai nn. 8910/5608

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2008 fino al 16/09/2015), con atto stipulato il 07/10/2008 a firma di dr. De Vivo C. ai nn. 8910/5608 di repertorio, trascritto il 29/10/2008 a MILANO 2 ai nn. 164353/106188

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 16/09/2015 fino al 30/09/2015), con atto stipulato il 16/09/2015 a firma di tribunale di Monza ai nn. 1300/5099 di repertorio, trascritto il 23/09/2015 a MILANO 2 ai nn. 92458/60295

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta di costruzione **N. 76/75** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato per civili abitazioni, rilasciata il 22/01/1976, agibilità del 18/03/1994

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 308/2001)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- opere edili per il ripristino dello stato dei luoghi / tecnico per pratica comunale minimo: €.7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

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: €.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 NOVA MILANESE VIA MATTEI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NOVA MILANESE Via Mattei 4, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento posto al primo piano composto da tre locali, cucina, bagno, balcone, cantina e box.

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

- foglio 20 particella 289 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO MATTEI n. 4 NOVA MILANESE, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi e vano scala comune, vano scala comune e cortile comune, proprietà terzi, cortile comune
- foglio 20 particella 289 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 15, classe 5,

consistenza 15 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO MATTEI n. 4 NOVA MILANESE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi, corsello boxes, proprietà terzi, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

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

SERVIZI

centro commerciale	al di sopra della media
centro sportivo	al di sopra della media
cinema	al di sopra della media
farmacie	al di sopra della media
municipio	al di sopra della media
negozi al dettaglio	al di sopra della media
ospedale	al di sopra della media
scuola elementare	al di sopra della media
scuola per l'infanzia	al di sopra della media
scuola media inferiore	al di sopra della media
scuola media superiore	al di sopra della media
spazi verde	al di sopra della media
supermercato	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10	al di sopra della media
autostrada distante 3	al di sopra della media
superstrada distante 1	al di sopra della media
tangenziale distante 5	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

edificio costruito nel 1975 con struttura in travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento, serramenti in legno con vetri doppi,pavimenti in ceramica, impianto citofonico, TV, riscaldamento autonomo a Gas metano.





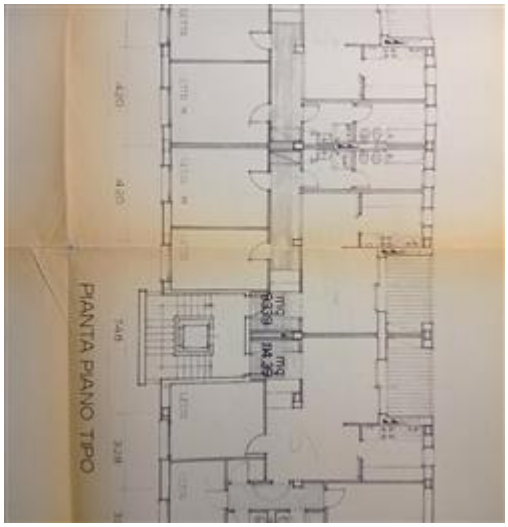



CONSISTENZA:

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	90,00	x	100 %	=	90,00
balcone	10,00	x	50 %	=	5,00
Totale:	**100,00**				**95,00**



ACCESSORI:

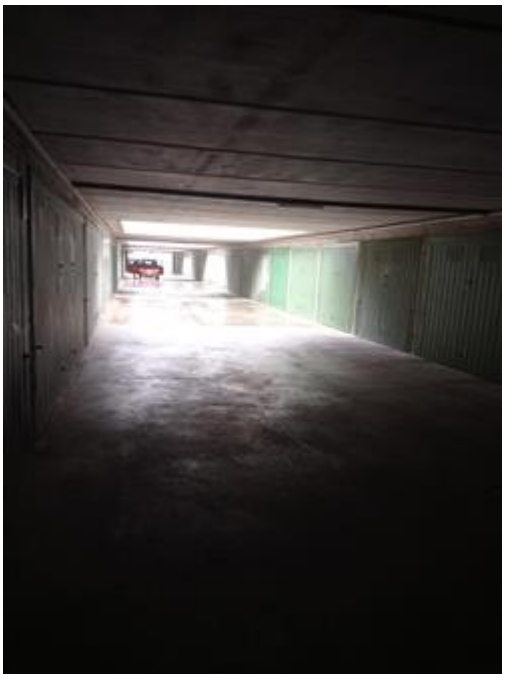
box singolo, composto da un vano.
Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 289 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: via Mattei 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi, corsello boxes, proprietà terzi, terrapieno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	**15,00**				**15,00**





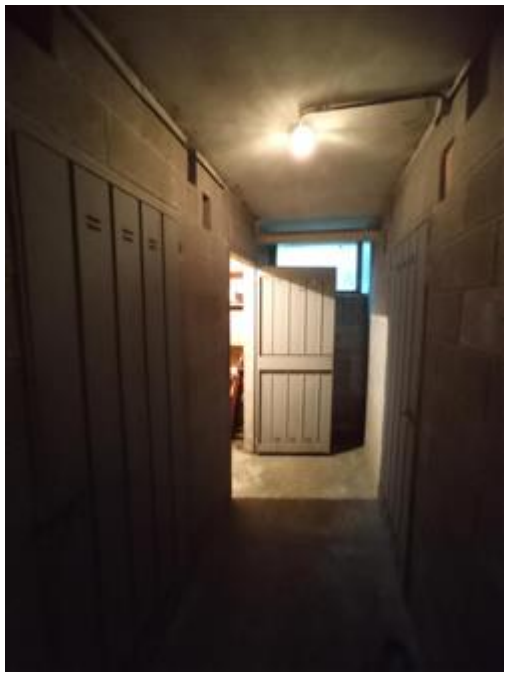


cantina, composto da un vano.
Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 289 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: via Mattei 4, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: corridoio, proprietà tetzi, cortile

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	**8,00**				**2,00**





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: 12/05/2026

Fonte di informazione: internet

Descrizione: tre locali e servizi

Indirizzo: via doninzetti nova milanese

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 240.000,00 pari a 1.846,15 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2026

Fonte di informazione: internet

Descrizione: tre locali e servizi

Indirizzo: via Rossini nova milanese

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 249.000,00 pari a 2.075,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	240.000,00	249.000,00
Consistenza	112,00	130,00	120,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.846,15	2.075,00
esposizione	1,00	2,00	2,00
piano	1,00	3,00	1,00
vetustà	2,00	1,00	0,00
bagni	1,00	2,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,17	400,00	415,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.846,15	1.846,15
esposizione		3.000,00	3.000,00
piano		3.000,00	3.000,00
vetustà		8.000,00	8.000,00
bagni		6.000,00	6.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		240.000,00	249.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-33.230,77	-14.769,23
esposizione		-3.000,00	-3.000,00
piano		-6.000,00	0,00
vetustà		8.000,00	16.000,00
bagni		-6.000,00	0,00

Prezzo corretto	**199.769,23**	**247.230,77**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **223.500,00**

Divergenza: 19,20% < **20%**

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:	95,00	x	1.995,54	=	**189.576,30**
Valore superficie accessori:	17,00	x	1.995,54	=	**33.924,18**
					223.500,48

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): **€. 219.500,48**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 219.500,48**

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	95,00	17,00	219.500,48	219.500,48
				219.500,48 €	**219.500,48 €**

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 32.925,07**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 178.575,41**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.500,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 75,41**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.000,00**

data 15/05/2026

il tecnico incaricato
Walter Polloni