



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

302/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Dott. Paolo Bonuomo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Francesco Nicola Scamuzzi

CF:SCMFNC71R07F918S

con studio in USMATE VELATE (MB) Via Donizetti 18/A

telefono: 0396794962

email: f.scamuzzi@virgilio.it

PEC: francesco.scamuzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 302/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamento a COLOGNO MONZESE, Via Giovanni Boccaccio n. 16, della superficie commerciale di **121,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento ad uso abitazione posto al piano undicesimo di un fabbricato condominiale e composto da quattro locali oltre cucina, due balconi, due bagni/wc e accessori con annesso un vano di cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 11-S1, interno 22, scala 1, ha un'altezza interna di mt. 2,89 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 224 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 872,81 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Boccaccio n.16, piano: 11-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario: scala comune e appartamento di altra proprietà, prospetto su cortile comune su tre lati.

Siperficie catastale totale mq. 118; escluse aree scoperte mq. 115.

L'intero edificio sviluppa 13 piani, di cui 12 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1978.

A.1

Cantina, della superficie commerciale di **1,67** mq, composta da 1 locale; identificazione catastale: come appartamento; coerenze e confini: ente comune, altra cantina, ente comune, ente comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,84 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,67 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 271.597,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 271.500,00
Data di conclusione della relazione:	03/12/2025



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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, notificato l' 11/06/2025 dal Tribunale di Monza ai nn. 1612/25 di repertorio, trascritto l' 11/07/2025 a Milano 2 ai nn. 101110/69592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

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: €. 2.275,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 3.579,03

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 10.509,75

Millesimi condominiali: 3,619

Ulteriori avvertenze:

- dotazioni condominiali: portineria, giardino attrezzato comune, parti comuni come da codice civile

- Cause in corso riguardanti questa u.i.: nessuna

- Presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno

- Particolari vincoli storici o paesaggistici: nessuno.

- Cause in corso riguardanti il condominio: presenti

N.B: La superficie lorda che determina la superficie commerciale è stata calcolata considerando il perimetro esterno originario come rilevabile dalla planimetria di progetto approvato: non si è tenuto conto del maggior spessore dei muri perimetrali conseguente all'applicazione del nuovo rivestimento esterno di facciata.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/01/2002), stipulato il 07/01/2002 a firma del Notaio Aurelio Gavazzi ai nn. 245517/21496 di repertorio, trascritto il 21/01/2002 a Milano 2 ai nn. 7215/4734.

Acquisto di 1/2 da Monticelli Elena

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/1994 fino al 07/01/2002), con atto stipulato il 11/07/1994 a firma di Notaio Aurelio Gavazzi ai nn. 209773 di repertorio, trascritto il 03/08/1994 a Milano 2 ai nn. 71135/44209.

Acquisto da Radice Stefano e Bisi Silvana



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **4169/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di complesso residenziale con negozi ed autorimesse, rilasciata il 26/11/1973 con il n. 4169 di protocollo, agibilità del 22/06/1978

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n 21 del 13/07/2021 vigente dal 09/02/2022, l'immobile ricade in zona Tessuto dell'Abitare TUC-A . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 34 NTA- vedere allegato "Estratti urbanistici"



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di porta di separazione del disimpegno dal soggiorno con comunicazione diretta fra locale wc e locale soggiorno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: formazione di porta interna.

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

Costi di regolarizzazione:

- opere da falegname (stima): € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni (stima).

La rimozione della porta del soggiorno riduce il rapporto di aeroilluminazione del locale.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modeste modifiche delle partizioni interne.





Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti catastali (stima): € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni (stima)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modeste modifiche delle partizioni interne (normativa di riferimento: PGT, L.R. n. 12/05, DPR 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti comunali (stima): € 2.000,00
- sanzione: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni (stima)

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

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA GIOVANNI BOCCACCIO 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a COLOGNO MONZESE, Via Giovanni Boccaccio n. 16, della superficie commerciale di **121,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento ad uso abitazione posto al piano undicesimo di un fabbricato condominiale e composto da quattro locali oltre cucina, due balconi, due bagni/wc e accessori con annesso un vano di cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 11-S1, interno 22, scala 1, ha un'altezza interna di mt. 2,89 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 224 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 872,81 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Boccaccio n.16, piano: 11-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze da nord in senso orario: scala comune e appartamento di altra proprietà, prospetto su cortile comune su tre lati.
Siperficie catastale totale mq. 118; escluse aree scoperte mq. 115.

L'intero edificio sviluppa 13 piani, di cui 12 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1978.



Vista satellitare del complesso residenziale



Vista da Via Giovanni Boccaccio



Vista del corpo A



Porticato d'ingresso/atrio scale



Giardino comune



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco della Media Valle del Lambro, Villa Besozzi Casati, Parrocchia di San Giuliano.

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media inferiore





Delle Strutture:

fondazioni: tipologia non verificabile, costruite in c.a

strutture verticali: costruite in c.a

travi: costruite in c.a

solai: latero-cemento

balconi: costruiti in c.a

scale interne: a doppia rampa realizzate in c.a

copertura: piana, costruita in c.a

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato con impermeabilizzazione bituminosa; coibentazione non verificabile

pareti esterne: costruite a cassavuota in laterizio con coibentazione non verificabile, il rivestimento è realizzato in piastrelle di ceramica ed intonaco cementizio tinteggiato

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro semplice, serramenti ormai da sostituire e inadeguati in relazione alle caratteristiche prestazionali di tenuta e di isolamento termico

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato blindato

protezioni infissi esterni: tapparelle avvolgibili realizzate in pvc

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

infissi interni: ante a battente realizzati in legno tamburato

plafoni: realizzati in intonaco al civile o gesso

rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di ceramica

rivestimento esterno: realizzato con il sistema della facciata ventilata con paramento esterno in piastre ceramiche

scale: interna con rivestimento in marmo

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea conformità: conforme
ascensore: a fune conformità: conforme. rinnovati di recente

citofonico: audio conformità: conforme

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme

fognatura: separata, la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fognatura



nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media



nella media

nella media

nella media

mediocre

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media





comunale, conformità: conforme

idrico: sottotraccia con alimentazione da acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in materiale non verificabile, conformità: conforme

gas: entro e fuoritracca con alimentazione a metano, conformità: conforme

telefonico: entrotraccia, conformità: conforme

termico: centralizzato con alimentazione a gas metano, i diffusori sono termosifoni in alluminio con valvole termostatiche e conteggio individuale dei consumi. conformità: conforme



nella media ★★★★★★☆☆☆☆



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



Ingresso all'appartamento



Cucina



Soggiorno

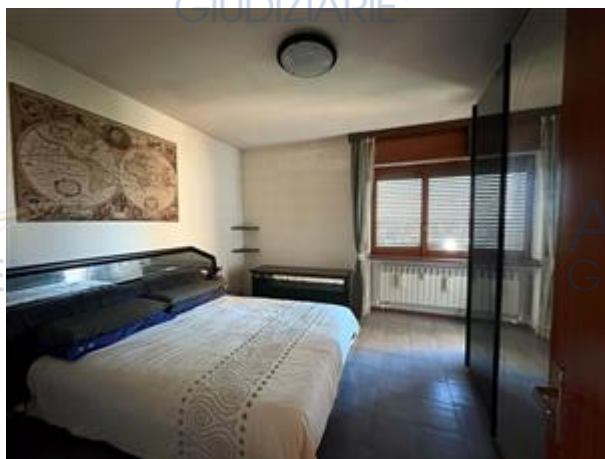


Camera/studio



ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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
locali di abitazione	118,00	x	100 %	=	118,00
balconi	12,80	x	30 %	=	3,84
Totale:	130,80				121,84

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno/ wc 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno/wc 2

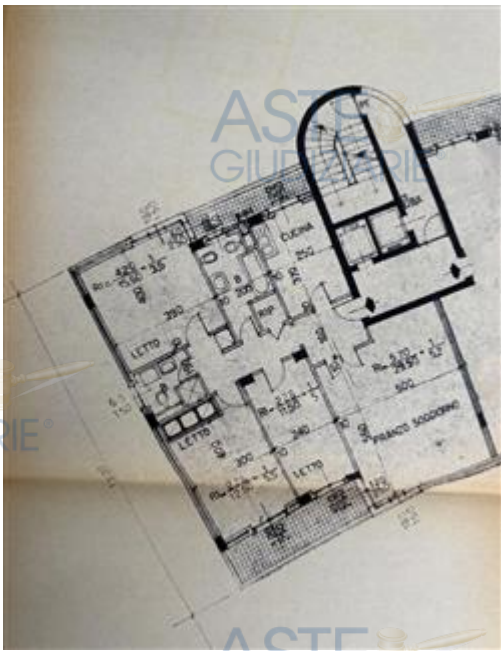
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Balcone



Planimetria catastale appartamento



Planimetria approvata appartamento



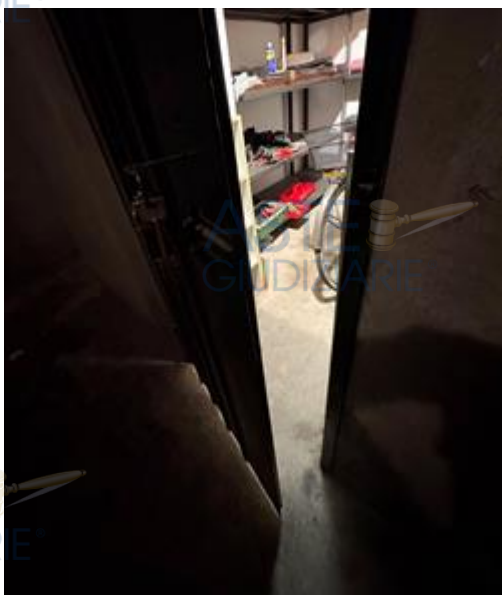
Planimetria dello stato attuale

ACCESSORI:

Cantina, della superficie commerciale di **1,67** mq, composta da 1 locale; identificazione catastale: come appartamento; coerenze e confini: ente comune, altra cantina, ente comune, ente comune.

descrizione	consistenza		indice	commerciale
cantina	6,68	x	25 %	= 1,67
Totale:	6,68			1,67

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso alla cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria catastale cantina

Dautina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	121,84	x	2.250,00	=	274.140,00
Valore superficie accessori:	1,67	x	2.250,00	=	3.757,50
					277.897,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ . 277.897,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ . 277.897,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima di tipo sintetico-comparativo basata su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in zona ed adattati alla situazione specifica.

In positivo si è tenuto conto della posizione centrale urbana, della buona qualità e particolarità architettonica ed edilizia del complesso residenziale a cui appartiene l'u.i. in oggetto, della recente riqualificazione energetica conseguente al rinnovo delle facciate, della buona funzionalità generale e rappresentatività del complesso.

Relativamente all'appartamento si è tenuto conto della buona disposizione, quantità e dimensione dei locali di abitazione, della funzionalità d'uso, del triplo affaccio e della panoramicità di cui si gode a tale altezza, delle più che buone condizioni d'uso e manutenzione.

In negativo, da un punto di vista commerciale, è stato considerato che attualmente il quadrilocale di queste dimensioni è meno richiesto rispetto a tagli più piccoli, ciò anche a causa dei costi crescenti delle gestione condominiali; da un punto di vista tecnico si è tenuto conto di una iniziale obsolescenza di impianti, componenti e finiture interne, con particolare attenzione ai serramenti esterni ormai inadeguati e da sostituire.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cologno Monzese, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI-Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, borsinoimmobiliare.it, Listino dei Prezzi degli Immobili edito dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, ed inoltre: immobiliare.it

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	121,84	1,67	277.897,50	277.897,50
				277.897,50 €	277.897,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 271.597,50**

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**



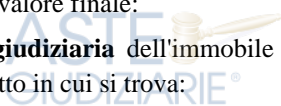
spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 97,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 271,500,00



data 03/12/2025



il tecnico incaricato
Arch. Francesco Nicola Scamuzzi

