



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Giulia CALIARI

CUSTODE:

Dr. Giuseppe ARENA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO

INCARICATO:

Simona Antonella Villa

CF:VLLSNN65M43F704A

con studio in MONZA (MB) Via Alessandro Pennati, 19

telefono: 00390392302452 fax: 00390392302452

email: arch.villas@libero.it

PEC: simona.villa@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2025

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento ad uso abitazione composto da un locale al piano terreno e sovrastante locale e servizio al piano primo collegati tra loro da scala interna, oltre locale ripostiglio esterno in corpo staccato a MUGGIO' Via IV Novembre 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***).**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, ha un'altezza interna di 3.90 - 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 150-151 sub. 2-4 (catasto fabbricati), scheda CEU, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre, 4, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2025 Pratica n. MI0403801 in atti dal 06/06/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 403801.1/2025).
- Coerenze:
 - Dell'appartamento piani terreno e primo in un sol corpo da Nord in senso orario: proprietà di terzi su tre lati.
 - Del ripostiglio esterno da Nord in senso orario: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi su due lati.

A.1 **deposito artigianale**, composto da unico vano ad uso deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 151 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda Catasto Fabbricati
Il deposito non ha scheda catastale indipendente. E' individuato con subalterno proprio ma riportato sulla scheda dell'alloggio.

Si precisa:

Il deposito fuori terra di pertinenza esclusiva dell'appartamento è costituito da un vano fuori terra inserito in un corpo di fabbrica accessorio facente parte del complesso abitativo "a cascina" e totalmente destinato a vani accessori. In data 29/05/2018 a seguito di ordinanza, con firma separata di tutti i proprietari delle unità abitative, tra cui anche il *** DATO OSCURATO *** , viene presentata idonea CILA n. 119/2018 per smaltimento della copertura originaria in cemento amianto e sostituzione della stessa con pannelli in lamiera coibentata e sostituzione delle porte in legno con serramenti in lamiera.

Le opere sono state realizzate conformemente al progetto presentato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,15 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.350,00
Data di conclusione della relazione:	05/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato in qualità di proprietario.





4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'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 DELLAPROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA attiva, stipulata il 28/07/2010 a firma *** DATO OSCURATO ***Nova Milanese ai nn. 2167/1813 di repertorio, iscritta il 02/08/2010 a Milano 2 ai nn. 24750, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 80.000,00.

Importo capitale: Euro 40.000,00.

La formalità è riferita ai beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 8 mapp. 151 sub. 4 graffato con mapp. 150 sub. 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO stipulato il 31/01/2025 a firma di UNEP c/o Tribunale di Modena ai nn. 741 di repertorio, trascritta il 01/04/2025 a Milano 2 ai nn. 30087, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente ai beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 8 mapp. 151 sub. 4 graffato con mapp. 150 sub. 2

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:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

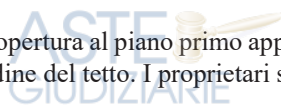
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è inserito in un contesto abitativo con tipologia "a cascina" non costituito in condominio e senza amministratore. Le spese comuni relative a corrente elettrica e acqua vengono gestite autonomamente tra i proprietari.

Alla data del sopralluogo si rileva una infiltrazione dalla copertura al piano primo approssimativamente dovuta alla persistente presenza di piccioni nell'intercapedine del tetto. I proprietari sono a conoscenza della problematica che non è stata risolta.





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di piena proprietà , in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2010), con atto stipulato il 28/07/2010 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 2166/1812 di repertorio, trascritto il 02/08/2010 a Milano 2 ai nn. 58551.

Il titolo è riferito solamente ai beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 8 mapp. 151 sub. 4 graffato con mapp. 150 sub. 2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di piena proprietà , in forza di Titoli legittimi antecedenti il ventennio.

Il titolo è riferito solamente ai beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 8 mapp. 151 sub. 4 graffato con mapp. 150 sub. 2.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di piena proprietà , in forza di atto di compravendita (dal 17/07/2003 fino al 28/07/2010), con atto stipulato il 17/07/2003 a firma *** DATO OSCURATO *** ai nn. 94315/27570 di repertorio, trascritto il 28/07/2003 a Milano 2 ai nn. 69220.

Il titolo è riferito solamente ai beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 8 mapp. 151 sub. 4 graffato con mapp. 150 sub. 2.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto della stima è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare/integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. P.E. 53/1980, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Adeguamento igienico interno.

La presente pratica edilizia autorizza la formazione del servizio igienico interno all'unità in oggetto e il recupero dell'immobile su due livelli abitativi. Lo stato autorizzato non è stato realizzato come da progetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona A1 - Centro Storico, nuclei di antica formazione



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- la scala di accesso al piano primo è posizionata diversamente rispetto alla pratica edilizia rilasciata;
- il servizio igienico non è dotato di antibagno ed è stato realizzato diversamente rispetto alla pratica autorizzata;
- non è presente l'apertura finestrata prevista a parete per areazione del locale bagno di nuova formazione;
- è stato realizzato un lucernario tipo "velux" nel locale bagno non presente nella pratica edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria per opere difformemente realizzate.

Il costo riportato si riferisce alla prestazione professionale di tecnico abilitato per la redazione e presentazione di idonea pratica di sanatoria.

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto.

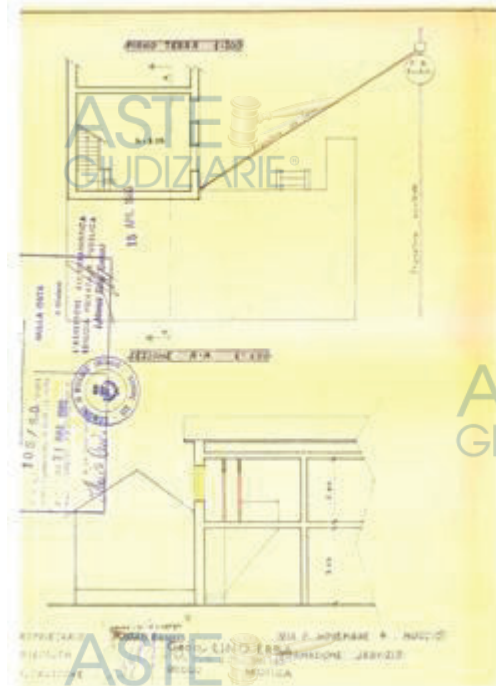
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria (costi tecnici): € 1.800,00
- di SCIA per richiesta di abitabilità: € 1.200,00

Non è stato emanato certificato di abitabilità; la corretta richiesta di SCIA per abitabilità del bene dovrà essere richiesta, a conclusione del procedimento amministrativo, dopo aver ottenuto la sanatoria delle opere interne realizzate.



concessione edilizia rilasciata



stato autorizzato



stato autorizzato



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda catastale depositata non è corrispondente alla pratica edilizia autorizzata.

Non si rileva la presenza di variante e/o di ulteriore richiesta autorizzativa per modifiche interne pertanto la scheda catastale depositata non è supportata da provvedimento autorizzativo.

Si rileva inoltre una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale che, benchè non probatoria, riporta la realizzazione di un ripostiglio al piano terreno non autorizzato, non realizzato e non presente nella pratica visionata.

Sulla scheda depositata è riportato anche il deposito esterno individuato catastalmente con foglio, mappale e subalterno separati.

Deve essere presentato un nuovo modello DOCFA e una nuova planimetria catastale dopo aver ottenuto la concessione edilizia in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Redazione di modello DOCFA e nuove planimetrie catastali per appartamento e deposito: €.650,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MUGGIO' VIA IV NOVEMBRE 4



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento ad uso abitazione composto da un locale al piano terreno e sovrastante locale e servizio al piano primo collegati tra loro da scala interna, oltre locale ripostiglio esterno in corpo staccato a MUGGIO' Via IV Novembre 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***).**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, ha un'altezza interna di 3.90 - 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 150-151 sub. 2-4 (catasto fabbricati), scheda CEU, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre, 4, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2025 Pratica n. MI0403801 in atti dal 06/06/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 403801.1/2025).
- Coerenze:
 - Dell'appartamento piani terreno e primo in un sol corpo da Nord in senso orario: proprietà di terzi su tre lati.
 - Del ripostiglio esterno da Nord in senso orario: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi su due lati.



locale soggiorno piano terreno



locale camera piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE®

scorcio del locale bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

finestra tipo "velux" locale bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento su due livelli (terra-tetto) incluso in un contesto abitativo tipo cascina e ricavato dalla porzione di testa dell'immobile principale.

E' costituito da due locali con servizio igienico. l'accesso al bene è direttamente dall'esterno (spazio cortilivo comune) al piano terreno su unico locale soggiorno/pranzo con angolo cottura a vista. Dal locale al piano terreno si accede al piano primo tramite scala interna di legno; il piano superiore è adibito a camera matrimoniale aperta sulla scala di collegamento con servizio igienico con accesso diretto dal locale camera. Il piano primo ha solaio mansardato controsoffittato con perlinatura a doghe.

I locali sono di forma regolare quadrangolare; il piano terreno ha pavimentazione in ceramica gres, serramenti in legno verniciato con vetro semplice e protezioni a persiane in legno. Oltre al portoncino di ingresso il locale è dotato di una apertura finestrata sul cortile interno protetta da grata. Il piano primo ha pavimentazione in gres e medesime finiture per l'apertura finestrata con affaccio sul cortile interno. Il locale bagno è dotato di finestra a tetto tipo "velux" con apertura elettrificata. Entrambi i locali sono dotati di controsoffitto in cartongesso/legno.

L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia murale a gas abilitata anche alla produzione di acqua calda sanitaria situata all'interno nell'angolo cottura; la distribuzione è con

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



termosifoni in alluminio sui due livelli abitativi. Non è dotato di impianto di climatizzazione. Gli impianti elettrico e idro-sanitario non sono dotati di certificazione di conformità; non è presente citofono.

Il complesso abitativo non è costituito in condominio benchè la proprietà include le quote indivise degli spazi comuni. Le spese di consumo dell'energia elettrica per illuminazione del cortile sono gestite autonomamente tra i proprietari.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale abitativa PT (incluso vano scala)	19,50	x	100 %	=	19,50
Superficie commerciale piano primo e servizio	18,50	x	100 %	=	18,50
Totale:	38,00				38,00

ACCESSORI:

deposito artigianale, composto da unico vano ad uso deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 151 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda Catasto Fabbricati
Il deposito non ha scheda catastale indipendente. E' individuato con subalterno proprio ma riportato sulla scheda dell'alloggio.

Si precisa:

Il deposito fuori terra di pertinenza esclusiva dell'appartamento è costituito da un vano fuori terra inserito in un corpo di fabbrica accessorio facente parte del complesso abitativo "a cascina" e totalmente destinato a vani accessori. In data 29/05/2018 a seguito di ordinanza, con firma separata di tutti i proprietari delle unità abitative, tra cui anche *** DATO OSCURATO *** , viene presentata idonea CILA n. 119/2018 per smaltimento della copertura originaria in cemento amianto e sostituzione della stessa con pannelli in lamiera coibentata e sostituzione delle porte in legno con serramenti in lamiera.

Le opere sono state realizzate conformemente al progetto presentato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale vano deposito	4,30	x	50 %	=	2,15
Totale:	4,30				2,15

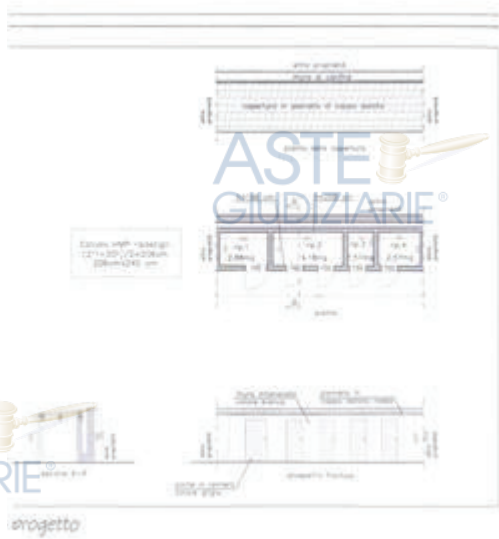




ingresso del deposito di pertinenza



Pratica edilizia riguardante il deposito



Progetto di rifacimento copertura e serramento



VALUTAZIONE:



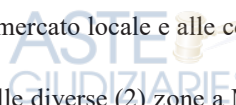
DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita a corpo con riferimento al mercato locale e alle condizioni manutentive e autorizzative del bene.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone a Muggiò è compreso in tutta la città tra 1.565 €/m² e 1.965 €/m² per la compravendita.





Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.100 €/m²) è di circa il 17% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.555 €/m² ed è anche di circa il 10% inferiore alla quotazione media provinciale (2.360 €/m²).

Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella cittadina e nel 60% dei casi è compreso tra 1.595 €/m² e 2.540 €/m².

In considerazione delle caratteristiche del bene, delle difformità rilevate e dello stato di manutenzione rilevato, si applica un coefficiente di differenziazione pari al 15% sul valore medio al mq. Il prezzo a corpo riportato si deve ritenere comprensivo delle quote comuni indivise ancorchè non determinate in millesimi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **48.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza e Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Muggio', agenzie: Immobiliare.it. locale, ed inoltre: Stessi proprietari e agenti immobiliari della zona

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	38,00	2,15	48.000,00	48.000,00
				48.000,00 €	48.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.350,00**

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:

€. 44.350,00

data 05/01/2026



il tecnico incaricato
Simona Antonella Villa

