



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 solamente 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.

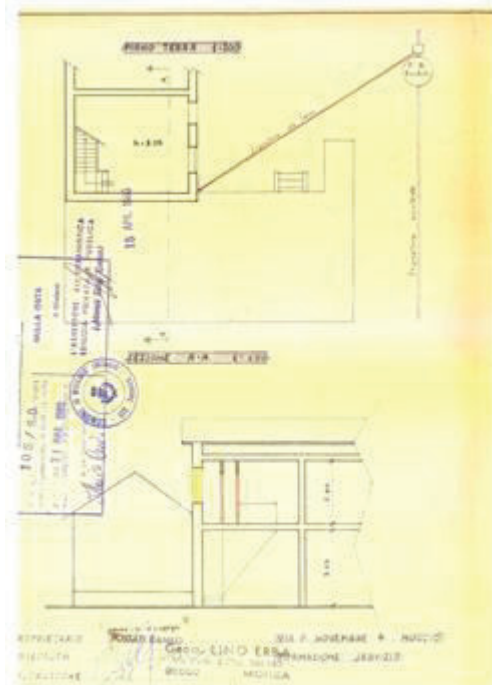
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

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

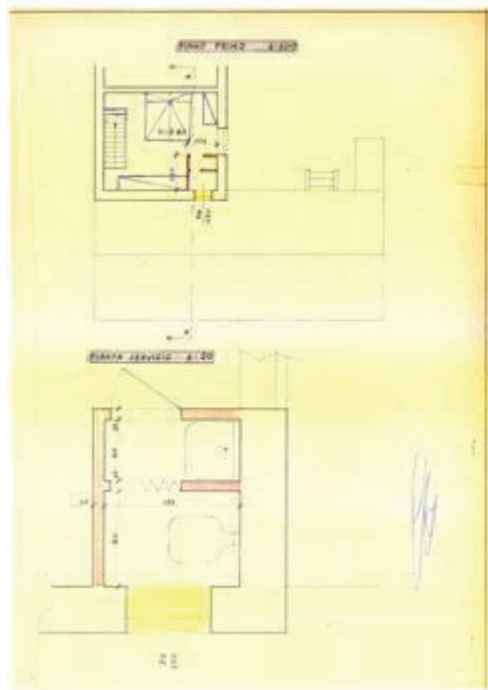
Non è stato emanato certificato di abitabilità; la corretta richiesta di SCIA per abitabilità del bene dovrà essere richiesta, a conclusione del procedimento amministrativo, dopo aver ottenuto la sanatoria delle opere interne realizzate.



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

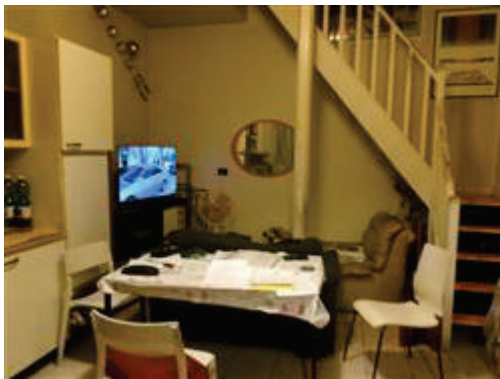
APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

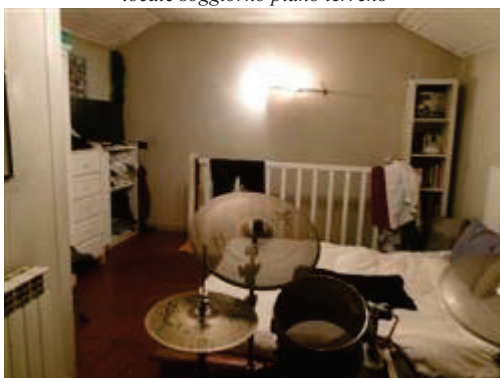
Appartamento ad uso abitazione composto da un locale al piano terreno e sovrastante locale e servizio al piano primo collegati tra loro da scala interna, oltre locale ripostiglio esterno in corpo staccato a MUGGIO' Via IV Novembre 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***).**

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





scorcio del locale bagno



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:
 nella media stato di manutenzione: mediocre luminosità: al di
 sotto della 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

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.

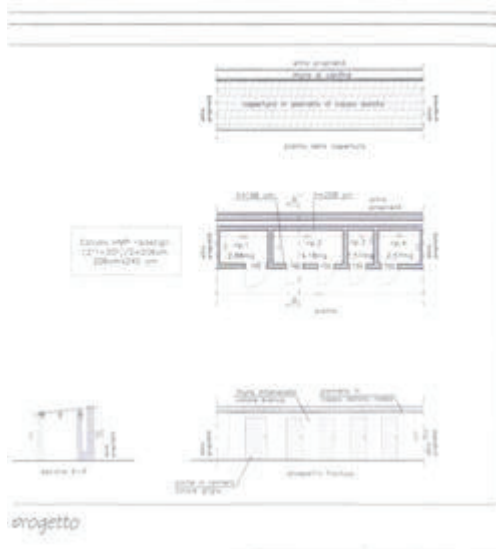
descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie commerciale vano deposito	4,30	x	50 %	=	2,15
Totale:	4,30				2,15



ingresso del deposito di pertinenza

PRIMA ARMO: PELLEGGI PAOLO EMILIO, RIVA GIUSEPPE CARLO, TROCENI SEBASTIANO	
A UNO - S.p.A. Via Ugo Foscolo, 3F - Baranz (MI)	
C.I.L.A. Via N. Sciucchi, 1/8 - Muggiò (MI) Tel. 02. 8099.13.1	
Stato assunto: Comparsione, Progetto: pianta piano terra, progetto, sezione A-A, pianta copertura, calcolo R.M.P.	
Arch. Luchetta Dandè Via Fucini, 5/28 - Palermo Zupano (PA) tel. 091.5479203AGAS	2 maggio 2018 SCAIA 11/02

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): **€. 3.650,00**

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: data 05/01/2026	€. 44.350,00

il tecnico incaricato
Simona Antonella Villa