



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

176/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT.SSA TANIA SCANU

CUSTODE:

AVV. DEBORAH FALCONERI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alberto Colombo

CF:CLMLRT70S13F704K

con studio in MEDA (MB) viale rimembranze 1/d

telefono: 03621787315

fax: 03621787315

email: colombomolteniarchitetti@gmail.com

PEC: alberto.colombo3@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 176/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NOVA MILANESE Via Venezia 52, della superficie commerciale di **96,09** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ()
- 500/1000 di piena proprietà ()

Appartamento al piano primo composto da ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 207 sub. 6 (catasto fabbricati), partita 500010, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA NOVA MILANESE, piano: Primo, intestato a
Coerenze: prospetto su area comune, appartamento al sub 7, vano ascensore e pianerottolo comune, appartamento al sub 5, prospetto su area comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

A.1 box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 207 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: Via Venezia Nova Milanese, piano: interrato, intestato a
Coerenze: corsello di manovra comune, autorimesse ai sub 28 e 31

Il muro divisorio dei due boxes è stato demolito

A.2 box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **7,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 207 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: via Venezia Nova Milanese, piano: interrato, intestato a
Coerenze: corsello di manovra comune, autorimesse ai sub 28 e 31

A.3 cantina, sviluppa una superficie commerciale di **1,30** Mq.

Identificazione catastale:

- (catasto)
Coerenze: corridoio comune, enti comuni, cantina annessa al sub 5, corridoio comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,09 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,80 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 186.813,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 186.813,00
Data di conclusione della relazione:	30/04/2026

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:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/09/2011 a firma di ufficiale giudiziario Trib. Monza ai nn. 1625/2 di repertorio, iscritta il 13/10/2011 a Milano 2 ai nn. 117514/25114, a favore di _____, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €113.820,17.

Importo capitale: €80.000,00.

La formalità è riferita solamente a fg.1 mapp.207 sub 6-29-30 per la quota di 1/2

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 27/06/2001 a firma di _____ ai nn. 98586 di repertorio, iscritta il 11/07/2001 a Milano 2 ai nn. 74926/17999.

Comunicazione n. 15937 del 08/08/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/07/2016. Cancellazione totale eseguita in data 30/08/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/03/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1269 di repertorio, trascritta il 19/03/2021 a Tribunale di Monza ai nn. 37360/25034, a favore di _____

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE, stipulata il 05/08/2022 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 203 di repertorio, trascritta il 26/09/2022 a Milano 2 ai nn. 133111/89797

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, stipulata il 19/02/2024 a firma di Pubblico ufficiale MONZA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA ai nn. 27867/88888 di repertorio, trascritta il 20/02/2024 ai nn. 14709/20543

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	35.333

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2001), con atto stipulato il 27/06/2001 a firma di Notaio _____ ai nn. 98585 di repertorio, trascritto il 11/07/2001 a Milano 2 ai nn. 74925/48152

Ciccarelli Tommaso per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2001), con atto stipulato il 27/06/2001 a firma di Notaio _____ ai nn. 98585 di repertorio, trascritto il 11/07/2001 a Milano 2 ai nn. 74925/48152.

Sig. Ciccarelli Tommaso deceduto in data 11-02-2023. Eredità giacente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 30/11/1994 fino al 15/12/2000), con atto stipulato il 30/11/1994 a firma di Notaio _____ ai nn. 61906/3922 di repertorio, trascritto il 09/12/1994 a Milano 2 ai nn. 100085/62068

_____ per la quota di 1/2, in forza di Donazione accettata (dal 15/12/2000 fino al 27/06/2001), con atto stipulato il 15/12/2000 a firma di Notaio _____ ai nn. 95672 di repertorio, trascritto il 30/12/2000 a Milano 2 ai nn. 124610/85165.

Il titolo è riferito solamente a quota 1/2 beni Fg 1 mapp. 207 sub.6-29-30

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **128/91** e successive varianti, intestata a Impresa _____, per lavori di costruzione n.2 fabbricati per uso abitazione, presentata il 17/12/1991 con il n. 128/1991 di protocollo, rilasciata il 14/04/1992 con il n. 33/92 di protocollo, agibilità del 09/04/1995. Abitabilità formalizzata con comunicazione prot. 31816 del 01/12/2005

Autorizzazione demolizione muro interno box N. **30/95**, intestata a _____, per lavori di opere interne, presentata il 22/02/1995 con il n. 5325 di protocollo, rilasciata il 16/03/1995 con il n. 5325/95 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche posizionamento tavolati e controsoffitto ingresso
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per predisposizione CILA in sanatoria € 1.200,00 + sanzione Art. 6 bis DPR 380/01 €1.000,00: €2.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: distribuzioni interne e controsoffitto appartamento. unione due boxes, adeguamento altezza cantina e boxes
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica variazione DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e diritti catastali: €1.200,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NOVA MILANESE VIA VENEZIA 52

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NOVA MILANESE Via Venezia 52, della superficie commerciale di **96,09** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (_____)
- 500/1000 di piena proprietà (_____)

Appartamento al piano primo composto da ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 207 sub. 6 (catasto fabbricati), partita 500010, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA NOVA MILANESE, piano: Primo, intestato a i _____
- Coerenze: prospetto su area comune, appartamento al sub 7, vano ascensore e pianerottolo comune, appartamento al sub 5, prospetto su area comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

municipio
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore

nella media ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,8 KM
 autobus distante 400 ml
 ferrovia distante 3.5 km

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, ascensore, tamponamento in laterizio, rivestimento in mattoni faccia a vista.

Serramenti in PVC doppio vetro, pavimenti in ceramica, riscaldamento termoautonomo con radiatori, impianto di condizionamento a Split.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: porte tamburate in laminato
infissi esterni: realizzati in PVC effetto legno
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
portone di ingresso: blindato
rivestimento interno: posto in posto in cucina e bagno realizzato in realizzato in piastrelle di ceramica

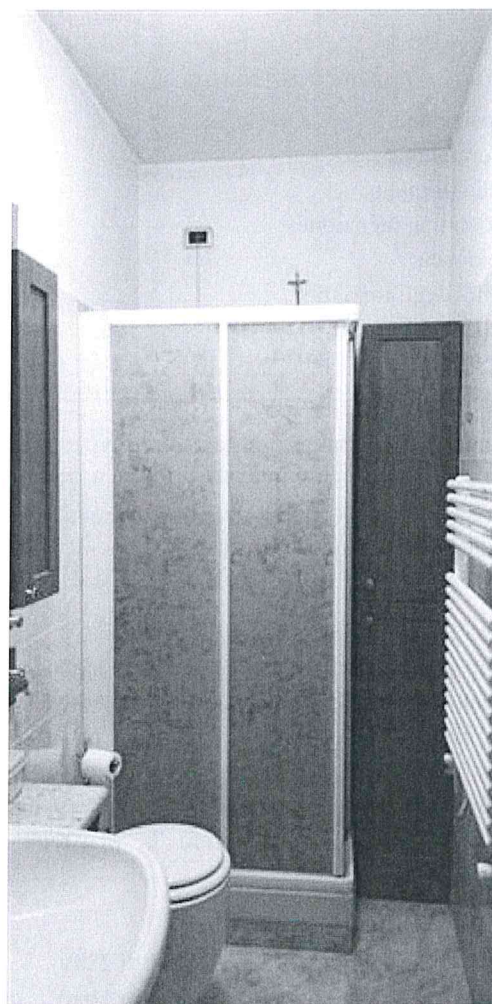
nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220v
termico: autonomo (caldaia interna) con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa
condizionamento: pompa di calore con alimentazione a elettrica con diffusori in split

nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★



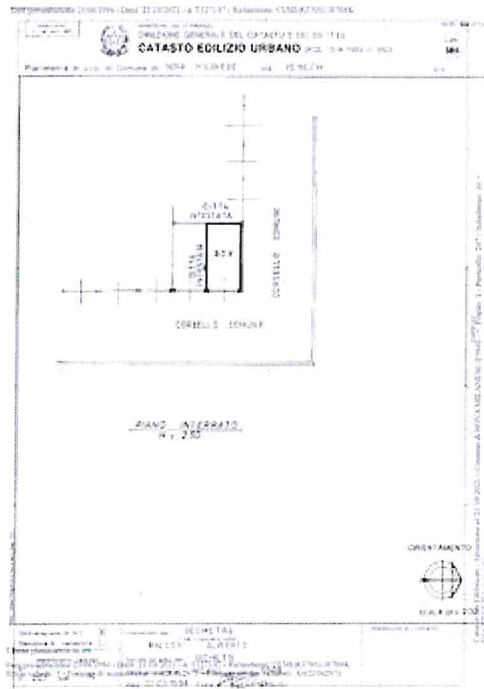
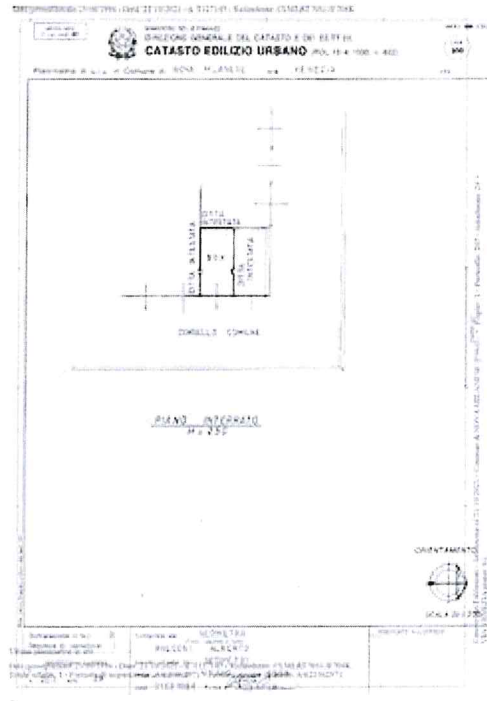
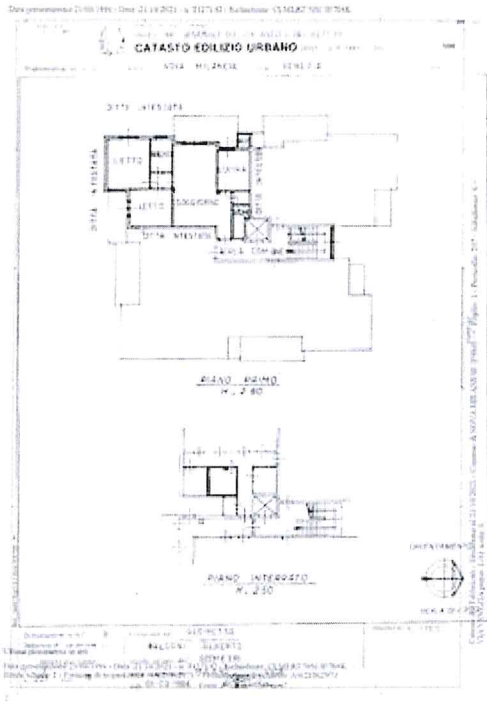


CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
Balconi	17,40	x	35 %	=	6,09
Totale:	107,40				96,09



ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **7,50 Mq.**

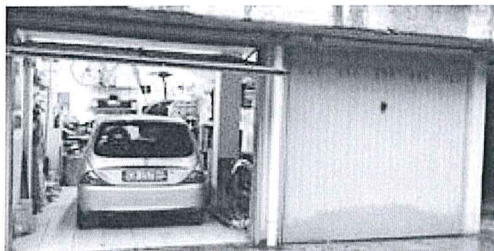
Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 207 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: Via Venezia Nova Milanese, piano: interrato, intestato

a Bertoglio Lucia Maria 1/2 Ciccarelli Tommaso 1/2
Coerenze: corsello di manovra comune, autorimesse ai sub 28 e 31

Il muro divisorio dei due boxes è stato demolito

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	15,00				7,50



box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **7,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 207 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: via Venezia Nova Milanese, piano: interrato, intestato a Bertoglio Lucia Maria 1/2 Ciccarelli Tommaso 1/2
Coerenze: corsello di manovra comune, autorimesse ai subb 28 e 31

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	14,00				7,00



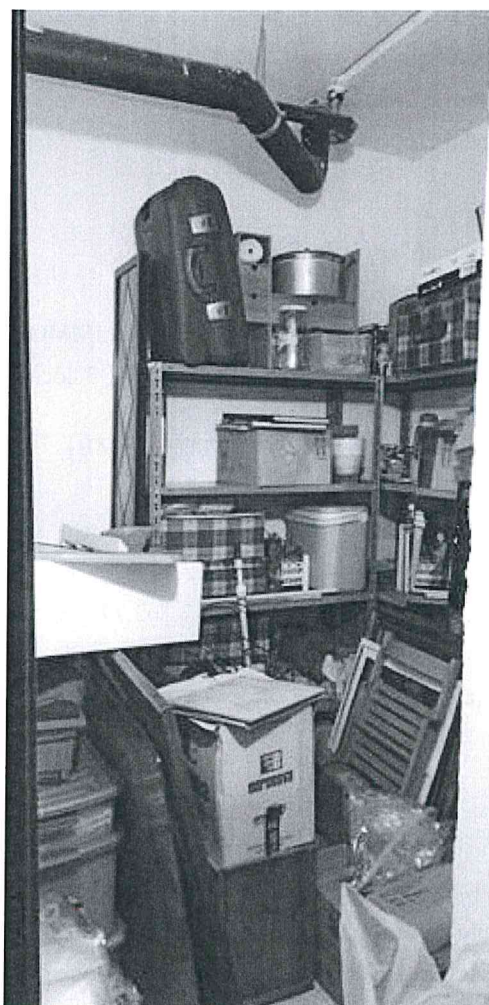
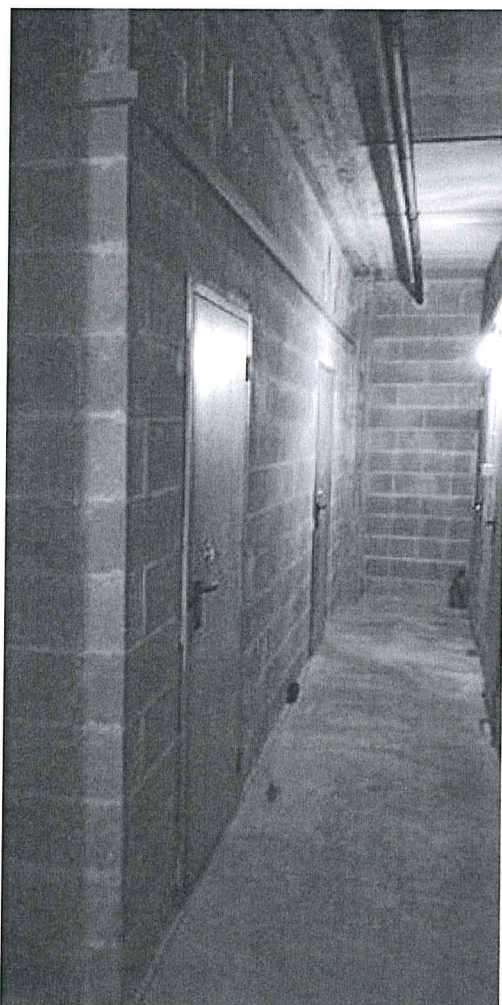
cantina, sviluppa una superficie commerciale di **1,30** Mq.

Identificazione catastale:

- (catasto)

Coerenze: corridoio comune, enti comuni, cantina annessa al sub 5, corridoio comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	6,50	x	20 %	=	1,30
Totale:	6,50				1,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/07/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 768/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 79, piano rialzato, tre locali, cucina, due servizi igienici e tre balconi oltre a ripostiglio e box singolo al piano seminterrato. , 1

Indirizzo: Via Mantova, 1 Nova Milanese, MB

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 1.632,91 Euro/mq

Valore Ctu: 91.000,00 pari a: 1.151,90 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 91.000,00 pari a: 1.151,90 Euro/mq
Distanza: 168.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 30/05/2014
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1404/2009
Descrizione: Villetta singola: mq. 86, 3 locali, cucina abitabile, bagno e disimpegno con annesso giardino pertinenziale., 1
Indirizzo: Via Pisa, 5 Nova Milanese, MB
Superfici principali e secondarie: 86
Superfici accessorie:
Prezzo: 143.000,00 pari a 1.662,79 Euro/mq
Valore Ctu: 186.000,00 pari a: 2.162,79 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 105.000,00 pari a: 1.220,93 Euro/mq
Distanza: 201.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/11/2016
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 267/2014
Descrizione: Appartamento di mq. 69, piano secondo, bilocale con soggiorno, zona cottura, camera, bagno con annesso sottotetto non abitabile due vani oltre lavanderia., 1
Indirizzo: Via PISA, 2 Nova Milanese, MB
Superfici principali e secondarie: 69
Superfici accessorie:
Prezzo: 118.000,00 pari a 1.710,14 Euro/mq
Valore Ctu: 84.000,00 pari a: 1.217,39 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 84.000,00 pari a: 1.217,39 Euro/mq
Distanza: 204.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 26/01/2017
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 629/2013
Descrizione: Appartamento di mq. 128, al secondo piano soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno; al terzo piano locali sottotetto e bagno- lavanderia; al piano interrato locali ripostiglio e box oltre ad una porzione di area esterna in proprietà nonché vano scala. Oltre box singolo di mq. 13, un vano., 1
Indirizzo: Via Pisa, 17 Nova Milanese, MB



OMI - Agenzie Entrate 1 sem . 2021

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	96,09	x	1.700,00	=	163.353,00
Valore superficie accessori:	15,80	x	1.700,00	=	26.860,00
					190.213,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **190.213,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **190.213,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Nova Milanese, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari siti Web

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	96,09	15,80	190.213,00	190.213,00
				190.213,00 €	190.213,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Valutata la conformazione interna dell'appartamento nonché l'accessibilità dello stesso e la dotazione impiantistica, si ritiene che l'unità non sia divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **3.400,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **186.813,00**

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:	€ 186.813,00

data 30/04/2026

il tecnico incaricato
Alberto Colombo



