



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Paolo Longoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

arch. Marco Gandini

CF: GNDMRC75L07F704B

con studio in MONZA (MB) via Mosè Bianchi 17

telefono: 3396068988

email: marco@architettogandini.it

PEC: marco.gandini@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BRUGHERIO via Cazzaniga 33, della superficie commerciale di **76,15** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento in contesto condominiale al piano sesto (con ascensore) composto da soggiorno, cucina, bagno e camera oltre a due balconi, box singolo e cantina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6 (con ascensore), ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 80 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO CAZZANIGA n. 33, piano: S1-6, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1975.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 225 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 59,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO CAZZANIGA n. 33, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: intercapedine, box di terzi, corsello boxes e box di terzi

A.2 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 80 sub. 718 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA ANGELO CAZZANIGA n. 33, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: corridoio comune da tre lati e cantina di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,04 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 187.618,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 187.600,00
Data di conclusione della relazione:	14/07/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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, trascritta il 04/02/2026 a Milano 2 ai nn. 12936/8858, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: € 2.500,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 3.444,60

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.147,40

Ulteriori avvertenze:

risultano scadute ulteriori Euro 13.242,68 di spese straordinarie

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 02/10/2013), con atto stipulato il 02/10/2013 a firma di notaio Mariacristina Ninci ai nn. 15454/4999 di repertorio, trascritto il 09/10/2013 a Milano 2 ai nn. 91366/63148



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 23/03/1994 fino al 02/10/2013), registrato il 18/06/1997 a Monza ai nn. 55/347, trascritto il 29/03/1999 a Milano 2 ai nn. 27664/19584

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione **N. P.E. 6226/1971** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificio residenziale, rilasciata il 28/12/1971 con il n. 29134 di protocollo, agibilità del 28/04/1975 con il n. 22125/74 di protocollo

D.I.A. **N. 9055**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di apertura porta di collegamento appartamenti, presentata il 28/10/1983 con il n. 21584 di protocollo, rilasciata il 27/02/1984 con il n. 9055 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata chiusa la porta di collegamento con l'appartamento confinante che è stata creata a seguito di DIA 9055 del 27/02/1984

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria: €.2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRUGHERIO VIA CAZZANIGA 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRUGHERIO via Cazzaniga 33, della superficie commerciale di **76,15** mq per la



quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento in contesto condominiale al piano sesto (con ascensore) composto da soggiorno, cucina, bagno e camera oltre a due balconi, box singolo e cantina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6 (con ascensore), ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 80 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO CAZZANIGA n. 33, piano: S1-6, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1975.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

municipio

eccellente



farmacie

eccellente



centro commerciale

eccellente



ospedale

ottimo



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15

buono



ferrovia distante 5

nella media



metropolitana distante 3

buono



tangenziale distante 2

eccellente



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

mediocre



infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

al di sotto della media



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in klinker

nella media



pavimentazione interna: realizzata in pavimento in PVC

al di sopra della media



plafoni: realizzati in stabilitura

nella media



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in porta blindata. danneggiata a seguito di accesso forzato

al di sotto della media



protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

nella media



rivestimento esterno: realizzato in klinker

nella media



rivestimento interno: posto in cucina, bagno realizzato in piastrelle in gres

al di sopra della media



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

al di sotto della media



termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media



citofonico: audio

al di sotto della media



Delle Strutture:



balconi: costruiti in cemento armato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno	24,81	x	115 %	=	28,53
cucina	10,70	x	115 %	=	12,31
bagno	7,03	x	115 %	=	8,08
camera	12,54	x	115 %	=	14,42
disimpegno	3,60	x	115 %	=	4,14
balcone	3,50	x	50 %	=	1,75
terrazzo	23,06	x	30 %	=	6,92
Totale:	85,24				76,15



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 225 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 59,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO CAZZANIGA n. 33, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: intercapedine, box di terzi, corsello boxes e box di terzi

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo di mq 15	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	15,00				7,50





cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 80 sub. 718 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA ANGELO CAZZANIGA n. 33, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: corridoio comune da tre lati e cantina di terzi

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina di mq 5,07	5,07	x	50 %	=	2,54
Totale:	5,07				2,54





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2025 - Semestre 2

Descrizione: Abitazioni civili - Stato conservativo OTTIMO

Indirizzo: Centrale/CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 205.000,00 pari a 2.050,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 175/2024

Descrizione: Appartamento trilocale al piano primo di mq 95 oltre a posto auto coperto al piano S1 con accesso carraio da via Ghirlandaia 19

Indirizzo: Via Tre Re, 9-11-13-15 Brugherio, MB

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 212.000,00 pari a 2.078,43 Euro/mq

Valore Ctu: 236.700,00 pari a: 2.320,59 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 236.700,00 pari a: 2.320,59 Euro/mq

Distanza: 145.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Via Manin, in uno stabile decoroso, proponiamo in vendita un bellissimo 3 locali posto al primo piano, composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, camera matrimoniale, cameretta, bagno padronale con vasca, bagno di serv

Indirizzo: via Daniele Manin 94, Centro, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 2.577,32 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	76,15	x	2.200,00	=	167.530,00
Valore superficie accessori:	10,04	x	2.200,00	=	22.088,00
					189.618,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 189.618,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 189.618,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esame degli elementi caratterizzanti l'immobile, generale stato manutentivo, ubicazione agli effetti territoriali d'appartenenza, sistema viario della zona; valori medi praticati per unità immobiliari consimibili ubicati nelle vicinanze mediati con prezzi desumibili dal listino della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata aumentando del 15% quella calpestabile.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Brugherio, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia del Territorio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	76,15	10,04	189.618,00	189.618,00
				189.618,00 €	189.618,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 187.618,00**

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: **€. 18,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 187.600,00**

data 14/07/2026

il tecnico incaricato
arch. Marco Gandini

