TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

375/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giulia Caliari

CUSTODE:

avv. Anna Isabella Perrone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ersilia Del Genio

CF:DLGRSL69C59A509G
con studio in PADERNO DUGNANO (MI) Via Sant'Ambrogio n.11
telefono: 0299045291
email: ersilia.delgenio@gmail.com
PEC: ersilia.delgenio@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 375/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VEDUGGIO CON COLZANO vicolo della Rosa 4, della superficie commerciale di **159,96** mq per la quota di:

- 95/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 5/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

APPARTAMENTO AI PIANI TERRA E PRIMO, COLLEGATI DA SCALA INTERNA, DELLA CONSISTENZA COMPLESSIVA DI VANI CATASTALI 7 (SETTE)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di h. 2,70 m.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 118 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 310,91 Euro, indirizzo catastale: vicolo della Rosa 4, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/12/2014 Pubblico ufficiale DE VIVO CIRO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 23399 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 76143.1/2014 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 10/12/2014
  Coerenze: in corpo ed in contorno: cortile comune, proprietà di terzi, mappale 122, mappale 117

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**159,96 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 157.160,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 157.160,00**
Data di conclusione della relazione:	**04/05/2026**

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 **volontaria** attiva, stipulata il 05/12/2014 a firma di notaio Ciro De Vivo ai nn. 23400/14829 di repertorio, iscritta il 10/12/2014 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 111466/19347, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 280.000,00.
Importo capitale: € 140.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
La formalità è riferita solamente a foglio 10 particella 118 subalterno 501

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO, stipulata il 12/08/2025 a firma di Ufficiali Giudiziari Tribunale di Monza ai nn. 7698 di repertorio, trascritta il 23/09/2025 alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 131309/90099, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.
La formalità è riferita solamente a foglio 10 particella 118 subalterno 501

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2014), con atto stipulato il 05/12/2014 a firma di notaio Ciro De Vivo ai nn. 23399/14828 di repertorio, trascritto il 10/12/2014 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 111461/76143.
Il titolo è riferito solamente a foglio 10 particella 118 subalterno 501

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 05/12/2014), con atto stipulato il 24/02/1995 a firma di notaio Francesco Brini ai nn. 19299/2213 di repertorio, registrato il 16/03/1995 a Merate ai nn. 167 serie 1V, trascritto il 27/02/1995 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 17686/11161

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 17/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione stabile esistente, presentata il 12/03/1979 con il n. 1053 di protocollo, rilasciata il 06/04/1979 con il n. 1053 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 27 e 3 del 30/08/2013, pubblicato sul BURL n. 22 serie avvisi e concorsi del 28/05/2014, l'immobile ricade in zona A1 - centri storici e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:
art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione contenute nel PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

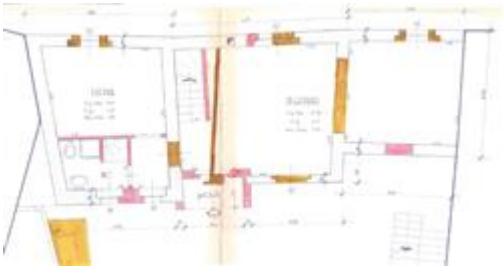
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU ha riscontrato una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e l'allegato grafico all'ultima concessione edilizia. In particolare si verificavano non conformità relative alla sagoma dell'edificio e all'annessione di un locale ad oggi con uso ripostiglio che nella pratica edilizia reperita presso il Comune non è collocato all'interno dell'unità immobiliare in oggetto. Non è presente altresì negli elaborati grafici allegati alla suddetta pratica, il locale con accesso esterno ad uso locale impianti. Si riscontrano anche difformità interne. Di seguito estratto della pratica edilizia.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Costo professionista per redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria: €.2.500,00
- Sanzione amministrativa determinata dal tecnico comunale ai sensi del DPR 380/2001

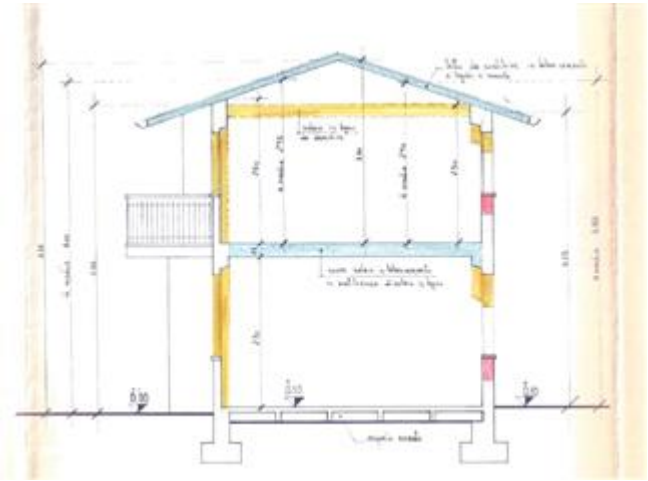
Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg



Estratto concessione edilizia: piano terra



Estratto concessione edilizia: piano primo



Estratto concessione edilizia: sezione



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU ha riscontrato delle non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale. In particolare il CTU ha verificato modifiche alle aperture di finestre al piano terra nel locale cucina e disimpegno. Il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico di confronto di seguito riportato
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Previo deposito di pratica edilizia in sanatoria, presentazione di DOCFA all'Agenzia delle Entrate per aggiornamento della planimetria catastale

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

- costo professionista per redazione e presentazione di DOCFA: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg



Confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VEDUGGIO CON COLZANO VICOLO DELLA ROSA 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VEDUGGIO CON COLZANO vicolo della Rosa 4, della superficie commerciale di **159,96** mq per la quota di:

- 95/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/100 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 5/100 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

APPARTAMENTO AI PIANI TERRA E PRIMO, COLLEGATI DA SCALA INTERNA, DELLA CONSISTENZA COMPLESSIVA DI VANI CATASTALI 7 (SETTE)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di h. 2,70 m.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 118 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 310,91 Euro, indirizzo catastale: vicolo della Rosa 4, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/12/2014 Pubblico ufficiale DE VIVO CIRO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 23399 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 76143.1/2014 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 10/12/2014
  Coerenze: in corpo ed in contorno: cortile comune, proprietà di terzi, mappale 122, mappale 117

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



Particolare interno: soggiorno



Particolare interno: cucina



Particolare interno: disimpegno al piano terra



Particolare interno: bagno al piano terra



Particolare interno: camera da letto



Particolare interno: bagno al piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno edificio



Particolare accesso al cortile comune

SERVIZI

farmacie	nella media
negozi al dettaglio	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 280 mt	nella media
ferrovia distante 1,2 km	nella media
superstrada distante 2,5 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: al di sotto della media
panoramicità: scarso
livello di piano: nella media
stato di manutenzione: scarso
luminosità: scarso
qualità degli impianti: scarso
qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato a corte di remota costruzione, edificato in zona centro storico, mediamente servito e in prossimità delle principali arterie di comunicazione. Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'edificio è scarso.

All'unità si accede direttamente attraversando il cortile comune al civico 4, che è composta al piano terra da soggiorno, ripostiglio/deposito, disimpegno, bagno e cucina. Una scala interna collega il piano terra con il piano primo che si compone di disimpegno, due camere da letto, un guardaroba, un bagno e una balcone con accesso esclusivo da una delle due camere. Completa l'unità immobiliare uno stanzino impianti esterno, posto al piano terra, a cui si accede unicamente dal cortile. Le finiture sono economiche e lo stato di conservazione e manutenzione è scarso.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno — scarso
infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno massello — nella media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e parquet — al di sotto della media
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno — al di sotto della media
portone di ingresso: anta doppia a battente realizzato in legno e vetro — al di sotto della media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia — mediocre
termico: autonomo — mediocre

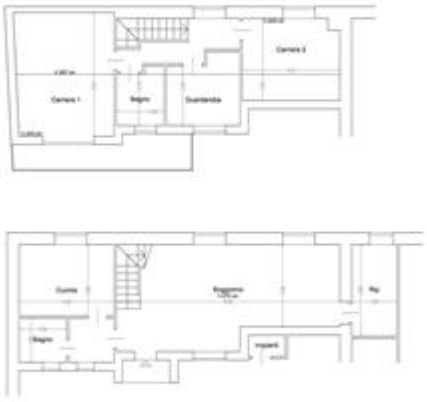
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno	47,00	x	100 %	=	47,00
disimpegno al piano terra	4,60	x	100 %	=	4,60
cucina	16,20	x	100 %	=	16,20
bagno al piano terra	5,70	x	100 %	=	5,70
ripostiglio/deposito interno	9,70	x	100 %	=	9,70

locale impianti	2,20	x	15 %	=	0,33
disimpegno al piano primo	12,50	x	100 %	=	12,50
camera 1	26,40	x	100 %	=	26,40
camera 2	18,90	x	100 %	=	18,90
bagno al piano primo	5,70	x	100 %	=	5,70
guardaroba	10,50	x	100 %	=	10,50
balconi	9,70	x	25 %	=	2,42
Totale:	**169,10**				**159,96**



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: piano terra e primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/01/2026

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: bilocale in zona centrale in buono stato e con entrata indipendente, senza spese condominiali

Indirizzo: via Libertà 19, Veduggio con Colzano

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 1.552,63 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2026

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: trilocale al piano rialzato, in buono stato e con ingresso indipendente, senza spese condominiali

Indirizzo: via Guglielmo Marconi 38, Veduggio con Colzano

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo: 179.000,00 pari a 1.772,28 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/02/2026

Fonte di informazione: Re/Max Futura Immobiliare

Descrizione: terratetto indipendente in buono stato, disposto su tre livelli e senza spese condominiali

Superfici principali e secondarie: 225

Superfici accessorie:

Prezzo: 229.000,00 pari a 1.017,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si sono tenute in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, il contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione all'interno dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	159,96	x	1.000,00	=	**159.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 159.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 159.960,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. ll valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni similari, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Veduggio con Colzano, agenzie: Tecnocasa, Tempocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsa immobiliare di Milano e provincia edito dall'azienda speciale della Camera di Commercio di Milano

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	159,96	0,00	159.960,00	159.960,00
				159.960,00 €	**159.960,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 157.160,00**

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: **€. 157.160,00**

data 04/05/2026

il tecnico incaricato
Ersilia Del Genio