



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

534/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:

Avv. Annalisa Laura RATTINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Maurizio CERANA

CF:CRNMRZ68S22D286E

con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A

telefono: 0362330247

email: mail@studioexnovo.com

PEC: maurizio.cerana@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 534/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

APPARTAMENTO a CINISELLO BALSAMO Viale Emilia 11, quartiere Crocetta - Parco Nord, della superficie commerciale di **86,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sesto, ha un'altezza interna di 2.90 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 51 particella 93 sub. 28** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Viale Emilia n. 11, piano: Secondo Interrato - Sesto,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: A nord: affaccio su cortile comune ad est: affaccio su cortile comune e dopo Via Emilia a sud: vano scala comune e altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 8 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1964.

A.1

CANTINA composta da un unico vano.

La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 6,50 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.50 m. circa.

- Coerenze (desunte dall'atto di provenienza): a nord: corridoio comune; ad est: altra u.i.u.; ad ovest: parti comuni; ad ovest: corridoio comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,63 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.654,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.654,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2026

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 22/05/2006 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1777 di repertorio, iscritta il 26/05/2006 a Milano 2 ai nn. 80617/18654, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 240.000,00.

Importo capitale: €. 221.445,43.

La formalità è riferita solamente a Cinisello Balsamo, Fg. 51 mapp. 93 sub. 28.

*Cessione dell'ipoteca annotata a margine in data 25.09.2025 ai nn. 132769/13065 a favore della società *** DATO OSCURATO *** a rogito Notaio Michele Gravas di Legnago in data 19.09.2025 rep. n. 8555/6234*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO, stipulata il 01/12/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 11827 di repertorio, trascritta il 15/12/2025 a Milano 2 ai nn. 179445/123171, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Cinisello Balsamo, Fg. 51 mapp. 93 sub. 28

PIGNORAMENTO stipulata il 26/11/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 19132 di repertorio, trascritta il 22/01/2015 a Milano 2 ai nn. 5093/3569, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Cinisello Balsamo, Fg. 51 mapp. 93 sub. 28

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: **€. 3.000,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **35,98**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 10.941,00**
Ulteriori avvertenze:
Condominio amministrato da: RAG. MARCO LACATENA - Via Damiano Chiesa n. 120 - Tel. 02.36563157

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/1979), con atto stipulato il 25/09/1979 a firma di Notaio Giulio Rodino di Monza ai nn. 60440 ed in data 26.09.1979 rep n. 60451 di repertorio, registrato il 06/10/1979 a Monza ai nn. 10412 vol. 32, trascritto il 12/10/1979 a Milano 2 ai nn. 50910/41611.

Il titolo è riferito solamente a Cinisello Balsamo, Fg. 51 mapp. 93 sub. 28.

Nel presente atto viene specificato quanto segue: Sull'area adibita a scivolo e sul cortile facente parte dell'immobile identificato con il mapp. 92 è costituita servitù perpetua di passo pedonale e carrale a favore di tutte le unità immobiliari costituenti il mapp. 93 onde consentire ai proprietari o inquilini di dette unità l'accesso dalla Via Calabria al cortile condominiale facente parte del mappale 93. Sui cortili facenti parte della proprietà condominiale 92 e 93 del fg. 51 sono costituite reciproche servitù di passo pedonale e carrale a favore di tutte le unità immobiliari dei fabbricati di cui ai mappali 92 e 93 onde consentire l'accesso e le momentanee operazioni di carico e scarico. E' tassativamente vietato posteggiare gli automezzi nei cortili suddetti.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 25/09/1979)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 463/1957,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di casa di civile abitazione di totali n. sette piani fuori terra, presentata il 13/11/1957, rilasciata il 25/03/1958 con il n. 463 di protocollo, agibilità del 14/01/1964.

Il titolo è riferito solamente a Cinisello Balsamo, Viale Emilia n. 11

Concessione per esecuzione lavori edili N. 137/81,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una pensilina a copertura del cancello pedonale, presentata il 26/05/1981, rilasciata il 11/06/1981 con il n. 137 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Cinisello Balsamo Via Emilia n. 11

Concessione edilizia in sanatoria (Legge 28.02.1985 n. 47 art. 31) N. 4912/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria di abusivismi edilizi consistenti in: Modifica dei prospetti verso il cortile realizzati difformemente al progetto a seguito dell'ampliamento della

superficie abbassata del cortile stesso; Modifica accesso principale e relativa scala per non esecuzione di scala esterna parallela alla facciata del fabbricato e scala all'interno; Modifica del prospetto lato est per aumento dimensione di una fila di finestre; Modifica per ristrutturazione interna del locale di portineria condominiale comunale e rialzato., presentata il 31/12/1986 con il n. prot. n. 070555 progressivo n. 0289557911 di protocollo, rilasciata il 09/04/1996 con il n. 4912 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Cinisello Balsamo Via Emilia n. 11 .

Autorizzazione per lavori edili N. 526/89,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Adeguamento locale centrale termica, presentata il 31/12/1986 con il n. prot. n. 070555 progressivo n. 0289557911 di protocollo, rilasciata il 09/04/1996 con il n. 4912 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Cinisello Balsamo Via Emilia n. 11

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente l'appartamento: Diversa distribuzione degli spazi interni e diversa rappresentazione grafica delle aperture finestrate. Il rapporto areoilluminante della camera in prossimità dell'ingresso non risulta verificato. Relativamente la cantina: Diversa distribuzione dell'intero piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In virtù delle difformità riscontrate (modifiche interne ed aperture finestrate) rispetto ai titoli abilitativi originari, si comunica che va presentata sanatoria edilizia per regolarizzare lo stato di fatto dell'immobile. Per quanto riguarda l'areoilluminazione naturale della camera andrà ridimensionata (ridotta) la superficie del vano affinché i requisiti previsti dalla normativa igienico-sanitaria siano rispettati. Riguardo le difformità riscontrate al piano interrato, per la loro regolarizzazione andrà interessato l'intero condominio.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €2.500,00
- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma): €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Cinisello Balsamo, Fg. 51 Mapp. 93 sub. 28

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture finestrate. Nella visura catastale non sono inserite le quote di diritto di proprietà degli intestati. Nella planimetria catastale il vano cantina è rappresentato in modo approssimativo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA, (redazione di n. 2 planimetrie)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: € 1.000,00
- Oneri catastali: € 140,00

Questa situazione è riferita solamente a Cinisello Balsamo, Fg. 51 Mapp. 93 sub. 28

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIALE EMILIA 11, QUARTIERE CROCETTA -
PARCO NORD

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a CINISELLO BALSAMO Viale Emilia 11, quartiere Crocetta - Parco Nord, della superficie commerciale di **86,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sesto, ha un'altezza interna di 2.90 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 51 particella 93 sub. 28** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Viale Emilia n. 11, piano: Secondo Interrato - Sesto,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: A nord: affaccio su cortile comune ad est: affaccio su cortile comune e dopo Via Emilia a sud: vano scala comune e altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 8 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1964.

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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

COLLEGAMENTI

superstrada

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano sesto e composto da: cucina, soggiorno, due camere da letto, servizio igienico, disimpegno ed ingresso oltre a balconi.

Completa l'unità il vano cantina posto al piano secondo interrato.

L'unità è inserita in un condominio denominato "Condominio Emilia 11" di otto piani fuori terra oltre a due piani interrati.

Il fabbricato è posto in una zona semicentrale del Comune di Cinisello, nell'area definita Crocetta-Parco nord, che vanta un contesto prevalentemente residenziale e commerciale, ricco di servizi e attività.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio-legno e legno	nella media	
<i>infissi interni:</i> scorrevole ed anta a battente realizzati in legno	nella media	
<i>pareti esterne:</i> , il rivestimento è realizzato in clinker	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica e legno per la camera	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in piastrella di ceramica	nella media	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	

Degli Impianti:

<i>ascensore:</i> presente		
<i>citofonico:</i> video	nella media	
<i>condizionamento:</i> autonomo con alimentazione a elettrica con diffusori in split in soggiorno ed in camera	nella media	
<i>termico:</i> centralizzato i diffusori sono in pannelli annegato a pavimento		

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in c.a. con pavimento in gres e parapetto in ferro e vetro	nella media	
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in c.a.		

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (mq. circa)	85,00	x	100 %	=	85,00
Balcone (mq. circa)	2,00	x	30 %	=	0,60
Balcone (mq. circa)	2,00	x	30 %	=	0,60
Totale:	89,00				86,20

ACCESSORI:

CANTINA composta da un unico vano.

La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 6,50 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.50 m. circa.

- Coerenze (desunte dall'atto di provenienza): a nord: corridoio comune; ad est: altra u.i.u.; ad ovest: parti comuni; ad ovest: corridoio comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	6,50	x	25 %	=	1,63
Totale:	6,50				1,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,20	x	1.700,00	=	146.540,00
Valore superficie accessori:	1,62	x	1.700,00	=	2.754,00
					149.294,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 149.294,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 149.294,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito

esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Milano, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	86,20	1,62	149.294,00	149.294,00
				149.294,00 €	149.294,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.640,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.654,00**

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:	€. 144.654,00

data 28/04/2026

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA