



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 405/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO MAESTRALE DI VIA GIOVANNI XXIII COLOGNO MONZESE

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:  
AVV.TO MASSIMILIANO DONI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:  
**Geom. Graziano Derio Brioschi**

CF:BRSGZN68E05F704R  
con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2  
telefono: 3493562847  
email: [graziano@studiobrioschi.com](mailto:graziano@studiobrioschi.com)  
PEC: [graziano.brioschi@pct.pecopen.it](mailto:graziano.brioschi@pct.pecopen.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 405/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a COLOGNO MONZESE Via Papa Giovanni XXIII 19/E, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Negozio posto al piano terra cpmposto da vano unico con blocco servizi igienici

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 370 cm. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 250 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 108 mq, rendita 2.721,93 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 19/E, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: spazio comune, passaggio comune, altra u.i.u., spazio comune, Via Papa Giovanni XXIII

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>112,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 100.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 100.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/04/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato da terzi estranei alla procedura; il proprietario ha dichiarato di avere concesso in affitto l'immobile con regolare contratto debitamente registrato ma mai fornito al sottoscritto. L'interrogazione all'agenzia delle entrate, alla data della presente, non ha ancora avuto esito.

---

## **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**, stipulata il 23/03/2006 a firma di notaio Roveda Guido di Milano ai nn. 90650/22652 di repertorio, iscritta il 29/03/2006 a Milano 2 ai nn. 47231/10635, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 250.000,00 euro.

Importo capitale: 125.000,00 euro.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca che colpisce i beni fg. 35 mappale 250 subalterni 4 e 5 successivamente fusi tra loro originando il subalterno 712

ipoteca **legale**, stipulata il 14/12/2017 a firma di Ag. Entrate Riscossione ai nn. 11372/6817 di repertorio, iscritta il 18/12/2017 a Milano 2 ai nn. 153139/28448, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 111.831,56 euro.

Importo capitale: 55.915,78 euro.

Ipoteca che colpisce i beni fg. 35 mappale 250 subalterni 4 e 5 successivamente fusi tra loro originando il subalterno 712 ed il bene fg. 35 mappale 287 sub. 52 questo, oggetto di stima in altro lotto

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 809/2022 di repertorio, iscritta il 31/05/2022 a Milano 2 ai nn. 77525/15182, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00 euro.

Importo capitale: 17.265,06 euro.

Ipoteca che colpisce il bene fg 35 mappale 250 sub. 712

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Trib. Monza ai nn. 4564 di repertorio, trascritta il 04/09/2023 a Milano 2 ai nn. 119222/83784, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Pignoramento gravante sui beni fg 35 mappale 250 sub. 712 e fg. 35 mapp 287 sub. 52

#### *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:	€. 5.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 20.352,23

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/4, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/2006), con atto stipulato il 23/03/2006 a firma di notaio Roveda Guido di Milano ai nn. 90649/22651 di repertorio, trascritto il 29/03/2006 a Milano 2 ai nn. 47230/23757

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 30/06/2018), con atto stipulato il 30/06/2018 a firma di data di morte del de cuius, registrato il 16/09/2019 a Milano II ai nn. 255242/88888/19, trascritto il 16/09/2019 a Milano 2 ai nn. 114713/74582.

Il titolo è riferito solamente a a tutti i beni oggetto di procedura esecutiva

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 30/06/2018), con atto stipulato il 30/06/2018 a firma di data di morte del de cuius, registrato il 16/09/2019 a Milano II ai nn. 255242/88888/19, trascritto il 16/09/2019 a Milano 2 ai nn. 114713/74582.

Il titolo è riferito solamente a a tutti i beni oggetto di procedura esecutiva

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di titoli ultraventennali ( fino al 21/12/2002)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto Ministero Dell'Economia e Delle Finanze (dal 21/12/2002 fino al 23/03/2006), con atto stipulato il 21/12/2002 a firma di Ministero Economia e Finanze ai nn. 279 di repertorio, trascritto il 27/03/2006 a Milano 2 ai nn. 45606/22885

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/4, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/2006 fino al 30/06/2018), con atto stipulato il 23/03/2006 a firma di notaio Roveda Guido di Milano ai nn. 90649/22651 di repertorio, trascritto il 29/03/2006 a Milano 2 ai nn. 47230/23757

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Art. 26 legge 47/85 N. 4210/2002, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne, presentata il 21/03/2002 con il n. 4210 di protocollo

Concessione Edilizia N. 4127 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione edificio residenziale e commerciale, rilasciata il 11/03/1975 con il n. 4127 di protocollo, agibilità del 15/09/1978

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rimozione di sanitari da un locale adibito a bagno  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Si deve ripristinare lo stato assentito con riposizionamento sanitari e relativi impianti. si stima forfettariamente un costo di circa 9.000 euro importo tenuto in considerazione nell'applicazione del valore unitario

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA PAPA GIOVANNI XXIII 19/E

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a COLOGNO MONZESE Via Papa Giovanni XXIII 19/E, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di:

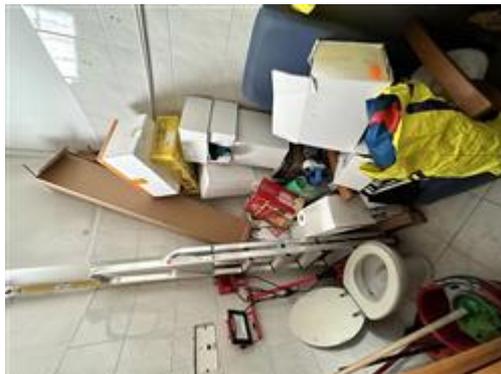
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Negozio posto al piano terra composto da vano unico con blocco servizi igienici

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 370 cm. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 250 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 108 mq, rendita 2.721,93 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 19/E, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: spazio comune, passaggio comune, altra u.i.u., spazio comune, Via Papa Giovanni XXIII

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

farmacie  
negozi al dettaglio  
supermercato



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt  
metropolitana distante MM2 Cologno Sud 500 mt



tangenziale distante circa 4 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è un negozio posto al piano terra costituito da un ampio locale commerciale e blocco servizi igienici.

Lo stato di conservazione è mediocre, impianti del tipo sottotraccia, all'epoca del sopralluogo funzionanti ma non è stata rilevata la certificazione di conformità degli stessi.

Risulta essere in zona semiperiferica del comune di Cologno Monzese, a breve distanza dalla fermata metropolitana milanese MM2, Cologno Sud, in prossimità del confine con il comune di Vimodrone.

La zona è di tipo residenziale, di tipo popolare ad alta densità.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	112,00	x	100 %	=	112,00
<b>Totale:</b>	<b>112,00</b>				<b>112,00</b>



Estratto mappa catastale (fuori scala)



Planimetria (fuori scala)



Vista aerea

## 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: 01/10/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 394/2017

Descrizione: Negozio di mq. 230, 1

Indirizzo: Via Michelangelo Buonarroti, 14 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 121.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 210.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 116.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,482.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Studio Abaco

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via John Fitzgerald Kennedy

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 863,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Domos casa & Home Consulting Group

Descrizione: negozio

Indirizzo: centro

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 2.205,88 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Studio Abaco  
Descrizione: Negozio  
Indirizzo: centro  
Superfici principali e secondarie: 190  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 225.000,00 pari a 1.184,21 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 29/03/2024  
Fonte di informazione: Immobiliare Real Estate  
Descrizione: Negozio  
Indirizzo: centro  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 79.000,00 pari a 987,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 29/03/2024  
Fonte di informazione: Mediatec Sas Affiliato Tecnocasa  
Descrizione: Negozio  
Indirizzo: Via Pisa  
Superfici principali e secondarie: 37  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 50.000,00 pari a 1.351,35 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato anche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 863,54 a massimo €/mq. 1.351,35 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 1.000,00 a massimo €/mq. 1.900,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 900,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,00 x 900,00 = **100.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cologno Monzese, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare listino caam e omi, ed inoltre: annunci immobiliari

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	112,00	0,00	100.800,00	100.800,00
				<b>100.800,00 €</b>	<b>100.800,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile.

### OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;

- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 100.800,00

**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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 100.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 405/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box singolo a COLOGNO MONZESE Via Papa Giovanni XXIII SNC, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano box singolo posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo Interrato, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 287 sub. 52 (catasto fabbricati), classe 7, consistenza 15 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: scala comune, terrapieno proprietà di terzi, altra u.i.u., corsello carraio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 21.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 21.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/04/2024</b>

### 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. *Inscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 14/12/2017 a firma di Ag. Entrate Riscossione ai nn. 11372/6817 di repertorio, iscritta il 18/12/2017 a Milano 2 ai nn. 153139/28448, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 111.831,56 euro.

Importo capitale: 55.915,78 euro.

Ipoteca che colpisce i beni fg. 35 mappale 250 subalterni 4 e 5 successivamente fusi tra loro originando il subalterno 712 ed il bene fg. 35 mappale 287 sub. 52 questo, oggetto di stima in altro lotto

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/08/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2546/2020 di repertorio, iscritta il 30/11/2020 a Milano 2 ai nn. 136781/24742, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 20.000,00 euro.

Importo capitale: 15.683,08 euro.

Ipoteca che colpisce il bene fg 35 mappale 287 subalterno 52

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Trib. Monza ai nn. 4564 di repertorio, trascritta il 04/09/2023 a Milano 2 ai nn. 119222/83784, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Pignoramento gravante sui beni fg 35 mappale 250 sub. 712 e fg. 35 mapp 287 sub. 52

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 2/4, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2007), con atto stipulato il 16/04/2007 a firma di notaio Caputo Raffaella di Milano ai nn. 19083/11749 rtp di repertorio, trascritto il 04/05/2007 a Milano 2 ai nn. 66905/35549.

Con medesimo atto, gli acquirenti, costituiscono a favore del Comune di Cologno Monzese, vincolo di pertinenzialità del box oggetto della presente procedura esecutiva all'appartamento di loro proprietà contraddistinto al foglio 35 mappale 251 sub. 39.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 30/06/2018), con atto stipulato il 30/06/2018 a firma di data di morte del de cuius, registrato il 16/09/2019 a Milano II ai nn. 255242/88888/19, trascritto il 16/09/2019 a Milano 2 ai nn. 114713/74582.

Il titolo è riferito solamente a a tutti i beni oggetto di procedura esecutiva

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 30/06/2018), con atto stipulato il 30/06/2018 a firma di data di morte del de cuius, registrato il 16/09/2019 a Milano II ai nn. 255242/88888/19, trascritto il 16/09/2019 a Milano 2 ai nn. 114713/74582.

Il titolo è riferito solamente a a tutti i beni oggetto di procedura esecutiva

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di titoli ultraventennali ( fino al 31/03/1995).

Il titolo è riferito solamente a area mappale 104 del foglio 35 di 3.510 mq.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di titoli ultraventennali ( fino al 10/03/1997).

Il titolo è riferito solamente a area mappale 104/A del foglio 35 di mq. 2.070

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/1995 fino al 16/04/2007), con atto stipulato il 31/03/1995 a firma di notaio Caputo Nicola di Milano ai nn. 113946/113949 rep di repertorio, trascritto il 10/05/1995 a Milano 2 ai nn. 41009/25267.

Il titolo è riferito solamente a area identificata con mappale 104 del foglio 35 di 3.510 mq

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/1997 fino al 16/04/2007), con atto stipulato il 10/03/1997 a firma di notaio Caputo Nicola di Milano ai nn. 118290/13163 rep di repertorio, trascritto il 25/03/1997 a Milano 2 ai nn. 21454/16053.

Il titolo è riferito solamente a area mappale 104/A del foglio 35 di mq. 2.070

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/4, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2007 fino al 30/06/2018), con atto stipulato il 16/04/2007 a firma di notaio Caputo Raffaella di Milano ai nn. 19083/11749 rtp di repertorio, trascritto il 04/05/2007 a Milano 2 ai nn. 66905/35549.

Con medesimo atto, gli acquirenti, costituiscono a favore del Comune di Cologno Monzese, vincolo di pertinenzialità del box oggetto della presente procedura esecutiva all'appartamento di loro proprietà contraddistinto al foglio 35 mappale 251 sub. 39.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state

condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. **8422/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione boxes interrati ai sensi della Legge 122/89 con sistemazione a parcheggio pubblico dell'area superficiaria, rilasciata il 10/02/1988 con il n. 8422 di protocollo, agibilità del 09/11/2009 con il n. 191/2008 di protocollo

D.I.A. N. **4866 del 2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recinzione dell'area adibita a parcheggio pubblico, sistemazione dei percorsi pedonali, rifacimento delle aiuole all'ingresso del parcheggio, installazione struttura per limitare accesso veicoli oltre 2 mt., ripartizione posti auto e rifacimentomanto, presentata il 12/07/2008 con il n. 22251 prot. di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria N. **9359 del 2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria per difformità interne nonchè riduzione del numero delle autorimesse rispetto alla convenzione originariamente stipulata nell'ambito P.U.P., presentata il 02/08/2006 con il n. 31471 prot. di protocollo

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA PAPA GIOVANNI XXIII SNC

## **BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a COLOGNO MONZESE Via Papa Giovanni XXIII SNC, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano box singolo posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo Interrato, ha un'altezza interna di

240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 287 sub. 52 (catasto fabbricati), classe 7, consistenza 15 mq, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: scala comune, terrapieno proprietà di terzi, altra u.i.u., corsello carraio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

farmacie

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

supermercato

nella media 

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt

nella media 

metropolitana distante MM2 Cologno Sud 500 mt

nella media 

tangenziale distante circa 4 km

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è un vano box posto al primo piano interrato di edificio adibito esclusivamente a boxes interrati.

Lo stato di conservazione del bene è discreto, durante il sopralluogo si sono evidenziate alcune infiltrazioni di umidità provenienti dalla sovrastante copertura al di sopra della quale insiste parcheggio ad uso pubblico.

Risulta essere costituito da pareti in C.A., pavimentazione in battuto di cemento, serranda di tipo metallica basculante.

Risulta essere in zona semiperiferica del comune di Cologno Monzese, a breve distanza dalla fermata metropolitana milanese MM2, in prossimità del confine con il comune di Vimodrone.

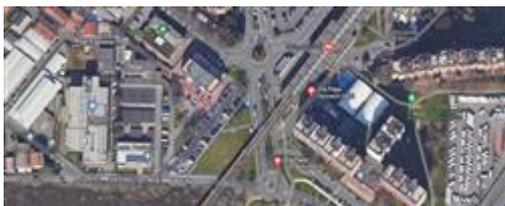
La zona è di tipo residenziale, di tipo popolare ad alta densità.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

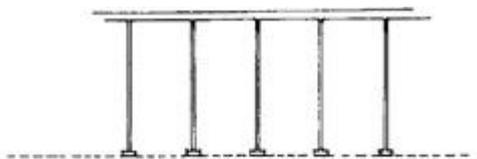
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>



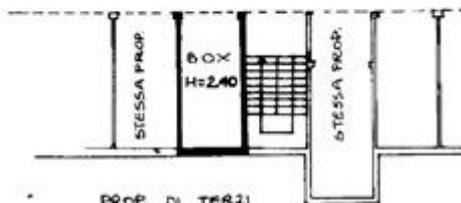
Vista aerea



Estratto mappa (fuori scala)



CORBELLO



Planimetria box (fuori scala)

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/02/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1485/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 118, settimo piano, scala K, tre locali, cucina e servizi, annesso al piano interrato un vano di cantina., 1

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII, 19 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 165.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/07/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 95/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 102,50, piano 3°, scala A, tre locali, angolo cottura, bagno, balconi e cantina. , 1

Indirizzo: Via Einaudi, 1 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 221.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/03/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 505/2019

Descrizione: appartamento di mq. 94,64, soggiorno, cottura, bagno, due locali, due balconi. Cantina di mq. 0,38., 1

Indirizzo: Via Einaudi, 1 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 227.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/06/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 466/2021

Descrizione: N. 2 appartamenti comprensivi di area a deposito, box ed aree esterne. Si segnala che il Comune di Cologno Monzese ha avviato procedimento di contestazione delle difformità urbanistiche ed edilizie., 1

Indirizzo: Via Milano, 110 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 388.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 30/05/2019  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 79/2018  
Descrizione: Box singolo in Edificio C1, di mq. 18, primo piano interrato., 1  
Indirizzo: Viale Martesana , 47 Vimodrone, MI  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Distanza: 418.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 23/11/2020  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 730/2009  
Descrizione: Appartamento di mq. 37, piano 5°, soggiorno con cucinino, camera e bagno., 1  
Indirizzo: Via Trento, 44 Cologno Monzese, MI  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Distanza: 572.00 m  
Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 29/03/2024  
Fonte di informazione: Casa e Valori Sesto San Giovanni  
Descrizione: box  
Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII  
Superfici principali e secondarie: 15  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 21.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 29/03/2024  
Fonte di informazione: Pronto Casa di Bruno Ferdinando  
Descrizione: box  
Indirizzo: Via Piave  
Superfici principali e secondarie: 13  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 26.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024  
Fonte di informazione: Pronto Casa di Bruno Ferdinando  
Descrizione: box  
Indirizzo: Via Napoli  
Superfici principali e secondarie: 24  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 18.500,00 pari a 770,83 Euro/mq

#### COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 29/03/2024  
Fonte di informazione: Planet Casa di Bruno Ferdinando  
Descrizione: box  
Indirizzo: Via IV Novembre  
Superfici principali e secondarie: 15  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 13.500,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 29/03/2024  
Fonte di informazione: Privato  
Descrizione: box  
Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII  
Superfici principali e secondarie: 15  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 23.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azzonamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta economica da minimo € 13.500,00 a massimo €

26.000,00 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo € 7.000,00 a massimo € 21.000,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, vista anche la carenza dei parcheggi data la zona ad alta densità di popolazione, ritiene congruo valutare a corpo il bene per € 21.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **21.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita a corpo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cologno Monzese, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare listino caam e omi, ed inoltre: annunci immobiliari

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,00	0,00	21.000,00	21.000,00
				<b>21.000,00 €</b>	<b>21.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a

corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;

- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.000,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.000,00**

data 13/04/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Graziano Derio Brioschi