



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

364/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giulia Caliarì

CUSTODE:

avv. Anna Isabella Perrone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Stefano Malusardi

CF:MLSSFN69D24F704C

con studio in TRIUGGIO (MB) via Monte Barro, 8

telefono: 0392189457

email: stefano.studiomaor@gmail.com

PEC: stefano.malusardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 364/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COLOGNO MONZESE viale Brianza 106, della superficie commerciale di **58,32** mq per la quota di:

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

Bilocale con annesso vano cantina posto al piano terra di un condominio a destinazione residenziale costituito da 38 alloggi. L'appartamento si trova su fronte strada ed è stato ricavato da un locale avente precedentemente destinazione commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo interrato, ha un'altezza interna di 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 48 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: VIALE BRIANZA n. 106 COLOGNO MONZESE, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/04/2004 Pratica n. MI0218334 in atti dal 02/04/2004 DIV.-DA NEGOZIO AD ABITAZIONE (n. 29372.1/2004) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/04/2005 Pratica n. MI0285694 in atti dal 02/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 64820.1/2005)

Coerenze: da nord in senso orario DELL'APPARTAMENTO: viale Brianza, cortile condominiale di cui al mapp. 139, sub.705, atrio comune, scala comune condominiale. DEL VANO CANTINA: cantina di terzi, corridoio comune, cantina di cui al sub.706, cantina di terzi

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,32 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.488,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.488,00
Data della valutazione:	24/04/2024

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 17/11/2004 a firma di Notaio Grimoldi Nicola ai nn. 14700/11029 di repertorio, iscritta il 03/12/2004 a Milano 2 ai nn. 175486/41439, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 29 anni e 11 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/07/2023 ai nn. 3587 di repertorio, trascritta il 02/08/2023 a Milano 2 ai nn. 111642/78652, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario Corte d'appello di Milano

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:	€. 4.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	26,47
Ulteriori avvertenze:	

Le spese insolte, comunicate dall'amministratore di condominio, sono riferite alla data di redazione della perizia e potrebbero subire variazioni alla data della messa in vendita dell'immobile.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

L'amministratore pro tempore è :

Amministrazione Vasicuro Insula Srl, Via Mentana 28 Monza - tel. 0392848186

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/2004), con atto stipulato il 09/11/2004 a firma di Notaio Grimaldi Nicola ai nn. 14664/11004 di repertorio, trascritto il 13/12/2004 a Milano 2 ai nn. 17547/91819

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/2003 fino al 09/11/2004), con atto stipulato il 15/10/2003 a firma di Notaio De Cicco Alessandro ai nn. 10095 di repertorio, trascritto il 23/10/2003 a Milano 2 ai nn. 153235/92155

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività **N. 5063/5162** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento con cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale, presentata il 23/12/2003 con il n. 5063 di protocollo, agibilità del 12/06/2005 con il n. 2363 di protocollo.

Segue DIA in variante n.5162 del 01/04/2004

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della deliberazione di Consiglio Comunale n°54 del 13/07/2021 (variante generale). L'immobile ricade in zona R3 - Tessuto residenziale consolidato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SI RILEVA LA PRESENZA DI UN SOPPALCO NON AUTORIZZATO CHE COPRE LA ZONA ANGOLO COTTURA E UNA PARTE DEL SOGGIORNO (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri per rimozione del soppalco e messa in pristino rispetto allo stato autorizzato: €2.000,00



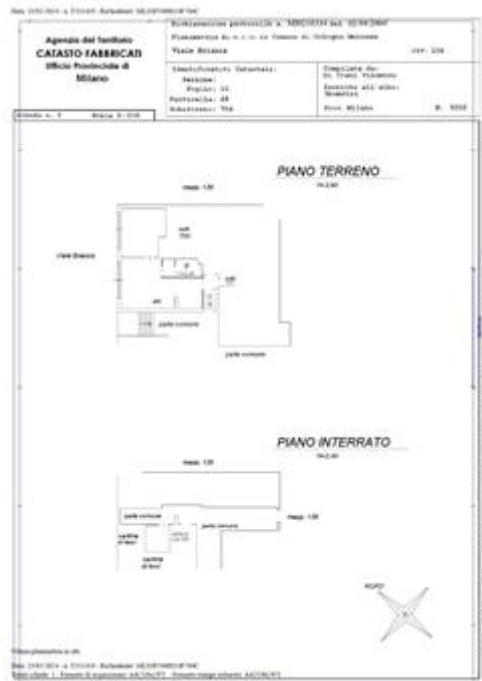
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RILEVATA LA PRESENZA DI UN SOPPALCO NON AUTORIZZATO

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

Necessita la messa in pristino dello stato autorizzato, in quanto le opere difformi rilevate non sono sanabili



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLOGNO MONZESE VIALE BRIANZA 106

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLOGNO MONZESE viale Brianza 106, della superficie commerciale di **58,32** mq per la quota di:

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

Bilocale con annesso vano cantina posto al piano terra di un condominio a destinazione residenziale costituito da 38 alloggi. L'appartamento si trova su fronte strada ed è stato ricavato da un locale avente precedentemente destinazione commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo interrato, ha un'altezza interna di 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 48 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: VIALE BRIANZA n. 106 COLOGNO MONZESE, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/04/2004 Pratica n. MI0218334 in atti dal 02/04/2004 DIV.-DA NEGOZIO AD ABITAZIONE (n. 29372.1/2004) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/04/2005 Pratica n. MI0285694 in atti dal 02/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 64820.1/2005)

Coerenze: da nord in senso orario DELL'APPARTAMENTO: viale Brianza, cortile condominiale di cui al mapp. 139, sub.705, atrio comune, scala comune condominiale. DEL VANO CANTINA: cantina di terzi, corridoio comune, cantina di cui al sub.706, cantina di terzi

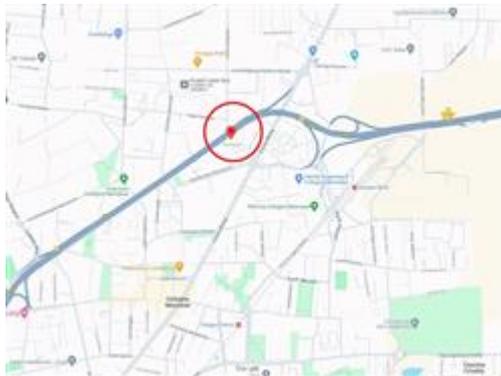
L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 2004.





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 a 3 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



SERVIZI

farmacie
scuola media inferiore
supermercato



COLLEGAMENTI

tangenziale distante tangenziale est 500 metri
aeroporto distante aeroporto di Linate a 6 km
metropolitana distante metropolitana Cologno Nord 500 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

appartamento ubicato al piano terra di due locali più servizi composto da:

- ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno cieco con aspirazione forzata
- zona soppalcata a copertura dell'angolo cottura (soppalco non regolare)
- vano cantina posto al piano interrato

Il condominio è dotato di impianto ascensore, ma la fermata serve il piano rialzato e non arriva al piano dell'alloggio oggetto della presente perizia..

L'appartamento si trova in mediocre stato di manutenzione, si segnala che le finestre non consentono l'affaccio verso l'esterno, in quanto le attuali aperture sono state ricavate tamponando dall'interno la parte inferiore delle vetrine fino a un'altezza di metri 2,20 (l'immobile in precedenza era un'attività commerciale).

Si rilevano segni di umidità e principi di muffa a causa della scarsa areazione dei locali; si rileva la mancanza di una striscia di piastrelle in camera, nella zona a confine con la parete esterna..

L'appartamento è provvisto di impianto citofonico (no video), impianto TV centralizzato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con radiatori in ghisa; l'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte a vista.

L'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima è datato e necessita interventi di manutenzione straordinaria.

Si rilevano ammaloramenti dei plafoni dei balconi e degli intonaci al piano terra; anche l'area cortilizia è in mediocre stato di manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in alluminio. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

finestre con davanzale ad altezza pari a m2,20 -

ricavate dal tamponamento di vetrine preesistenti

infissi interni: porte a battente realizzati in in mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

tamburato rivestite in noce tanganika

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ceramica

plafoni: realizzati in a gesso al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

realizzato in portoncino bilndato con pannello in

legno

Degli Impianti:

antenna collettiva: conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

condizionamento: a split con alimentazione a al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico conformità: non rilevabile

elettrico: conformità: allegata alla pratica edilizia al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

anno 2004



zona ingresso sopalcata



angolo cottura



camera da letto



bagno



bagno



soggiorno

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	57,00	x	100 %	=	57,00
cantina	4,40	x	30 %	=	1,32
Totale:	61,40				58,32

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: 19/12/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1245/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 65,2, piano quarto, ingresso/disimpegno, cucina con piccolo balcone, soggiorno con balcone di mq. 7,5, bagno, camera doppia., 1

Indirizzo: Via Finlandia, 19 Cologno Monzese, MI

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.600,00 pari a 290,63 Euro/mq

Valore Ctu: 57.295,00 pari a: 895,23 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.750,00 pari a: 386,72 Euro/mq

Distanza: 551.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/03/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1443/2009

Descrizione: Appartamento da ristrutturare di mq 61, 3 locali oltre servizi., 1

Indirizzo: Via Montesanto, 17 Brugherio, MB

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.250,00 pari a 627,05 Euro/mq

Valore Ctu: 67.500,00 pari a: 1.106,56 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.250,00 pari a: 627,05 Euro/mq

Distanza: 1,445.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/11/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1443/2009

Descrizione: Appartamento di mq. 67,98, piano primo, due porzioni immobiliari catastalmente distinte, la prima unità un unico vano, disimpegno e bagno, e la seconda unità tre vani oltre servizi con annesso vano cantina., 2

Indirizzo: Via Monte Santo, 15 Brugherio, MB

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 805,97 Euro/mq

Valore Ctu: 61.866,00 pari a: 923,37 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.404,52 pari a: 558,28 Euro/mq

Distanza: 1,445.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2024

Fonte di informazione: Tempocasa Cologno Monzese

Descrizione: appartamento di tre locali con ampio terrazzo piano 8 con ascensore

Indirizzo: via Ovidio 14

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.705,88 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene è stata effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura gravanti sull'unità immobiliare, derivanti da titoli di proprietà e possesso.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è utilizzato il criterio di stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali, tipologiche e qualitative.

I dati comparativi sono stati desunti:

- dagli immobili ritenuti comparabili e venduti all'asta nelle vicinanze (adeguandone i costi rispetto alla data di aggiudicazione)
- dalle compravendite recentemente avvenute nel quartiere,
- dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati,
- dai listini e dalle banche dati di riferimento.

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per le unità oggetto di perizia rispetto agli immobili comparabili, selezionati rispetto ai criteri sopra indicati.

Sono inoltre state acquisite informazioni dalle agenzie immobiliari in merito ai prezzi di alcuni appartamenti ubicati in contesti condominiali simili e recentemente compravenduti nel quartiere e dei valori richiesti per gli immobili attualmente in vendita.

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, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti comuni e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della

presente perizia.

Avendo individuato pochi di immobili comparabili ubicati nel comune di Cologno Monzese e recentemente compravenduti o aggiudicati all'asta, si sono prese informazioni soprattutto dalle agenzie immobiliare locali.

Nella valutazione del bene sono stati presi in considerazione i seguenti elementi negativi rilevati durante il sopralluogo:

- la presenza di un soppalco da rimuovere, in quanto non conforme e non regolarizzabile
- l'estema vicinanza della tangenziale (l'edificio è a pochi metri dalla tangenziale est)
- la pessima esposizione e illuminazione/areazione dei locali
- il mediocre stato di manutenzione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,32 x 900,00 = **52.488,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.488,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.488,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene sono state prese informazioni dirette da alcune agenzie immobiliari che stanno promuovendo la vendita di immobili ubicati nelle zone limitrofe, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di perizia.

Oltre ai dati ricavati dalle ultime aggiudicazioni all'asta di immobili comparabili ubicati nel comune di Cologno Monzese, si sono presi in considerazione alcune proprietà in vendita con caratteristiche simili al bene oggetto di perizia.

Sono state effettuate interviste presso le agenzie immobiliari per verificare le trattative in corso sugli immobili identificati come comparabili.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari risulta che il mercato immobiliare dell'usato è abbastanza vivace; nonostante l'aumento degli interessi bancari applicati ai mutui fondiari; il tempo medio di vendita degli immobili a destinazione residenziale è di circa 6 mesi e i prezzi dell'usato hanno avuto un discreto incremento negli ultimi anni.

Si sono prese informazioni dall'agenzia Tempocasa di Cologno Monzese, che sta proponendo immobili con caratteristiche simili nelle zone limitrofe al bene oggetto della presente stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Cologno Monzese, osservatori del mercato immobiliare OMI- Camera di Commercio di Monza e Brianza

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	58,32	0,00	52.488,00	52.488,00
				52.488,00 €	52.488,00 €

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: **€. 50.488,00**

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: **€. 50.488,00**

data 24/04/2024

il tecnico incaricato
Stefano Malusardi