



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 612/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BPER BANCA S.P.A.

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

GIUDICE:  
DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:  
AVV.TO MASSIMILIANO DONI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/04/2024

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 612/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a COLOGNO MONZESE Corso Roma 173, della superficie commerciale di **50,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano quarto composto da disimpegno, locale ripostiglio, locale cucina con balcone, soggiorno con balcone, bagno e camera da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 144 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: Corso Roma n. 173 interno 2, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: cortile comune, cortile comune, cortile comune e vano scala comune, ascensore comune e disimpegno comune, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>50,10 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>€. 66.440,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.440,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/04/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 10/05/2019, con scadenza il 30/04/2023, registrato il 13/05/2019 a Milano 1 ai nn. 010737 serie 1T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento )

### 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 **volontaria**, iscritta il 10/06/2009 a Milano 2 ai nn. 69784/14440, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 299.189,53 euro.

Importo capitale: 149.094,77 euro

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/01/2023 a Milano 2 ai nn. 10727/1514, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 10.000,00 euro.

Importo capitale: 5.000,00 euro

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Trib. Monza ai nn. 3299 di repertorio, trascritta il 20/11/2023 a Milano 2 ai nn. 156378/109383, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario

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 insolte alla data della perizia: **€. 5.000,00**

Ulteriori avvertenze:

alla data di redazione della presente, l'amministrazione condominiale, non ha fornito dettaglio spese condominiali; si evince che insiste ipoteca per un importo pari a 5.000,00 euro a favore del condominio per spese condominiali insolte

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/06/2009), con atto stipulato il 09/06/2009 a firma di notaio Rosnati Marco ai nn. 55936/14593 di repertorio, trascritto il 10/06/2009 a Milano 2 ai nn. 69783/41826

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/1985 fino al 09/06/2009), con atto stipulato il 23/12/1985 a firma di notaio Gavazzi Aurelio di Cologno Monzese ai nn. 89566 rep di repertorio, trascritto il 21/01/1986 a Milano 2 ai nn. 9615/7874

## **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:**

Nulla Osta per esecuzioni lavori edili N. **1139/61** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 18/07/1961 con il n. 1139/61 di protocollo, agibilità del 15/01/1965 con il n. 1139/61 di protocollo

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne: diversa conformazione locale bagno, disimpegno notte e locale soggiorno, port di accesso al locale ripostiglio spostata da locale cucina a disimpegno di ingresso, lievi differenti misure interne dei vari locali

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge ed escluse certificazioni di conformità): €2.000,00
- Sanzione (a partire da euro 1.000,00) : €1.000,00
- diritti segreteria (in vigore alla data di redazione della presente): €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi circa

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne: diversa conformazione locale bagno, disimpegno notte e locale soggiorno, port di accesso al locale ripostiglio spostata da locale cucina a

disimpegno di ingresso, lievi differenti misure interne dei vari locali

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge ): €500,00
- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi circa.

Dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia sarà necessario presentare aggiornamento catastale mediante procedura Docfa

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN COLOGNO MONZESE CORSO ROMA 173

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COLOGNO MONZESE Corso Roma 173, della superficie commerciale di **50,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

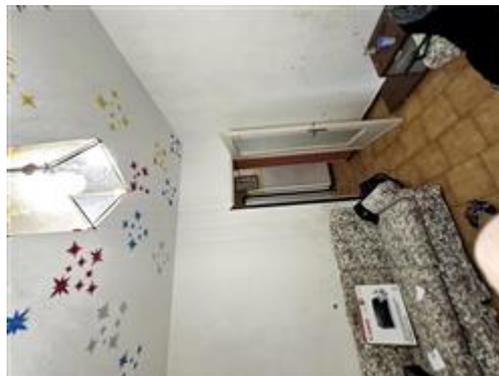
Appartamento posto al piano quarto composto da disimpegno, locale ripostiglio, locale cucina con balcone, soggiorno con balcone, bagno e camera da letto.

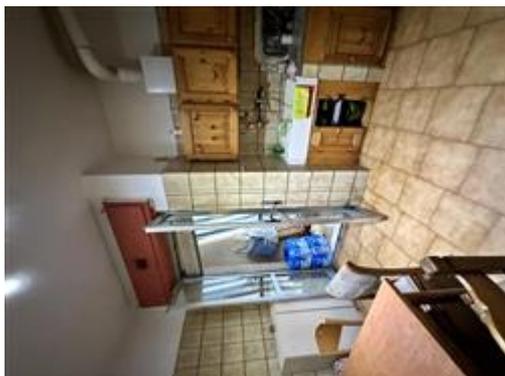
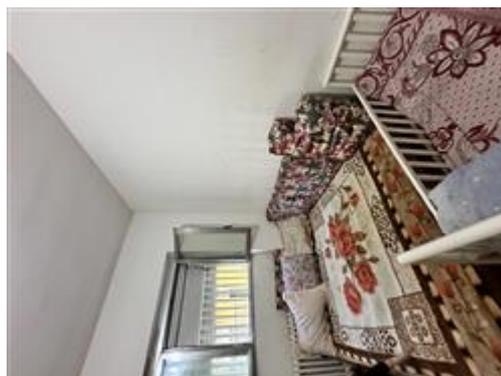
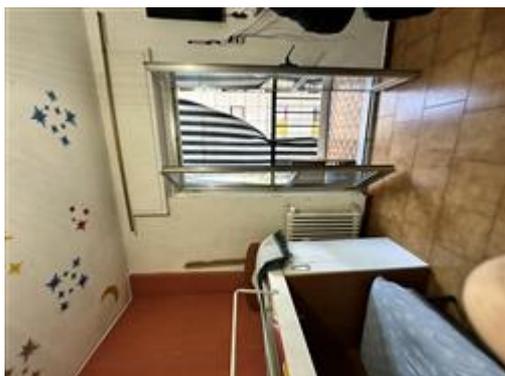
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 144 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: Corso Roma n. 173 interno 2, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: cortile comune, cortile comune, cortile comune e vano scala comune, ascensore comune e disimpegno comune, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



vista aerea



estratto mappa (fuori scala)

#### SERVIZI

scuola elementare  
negozi al dettaglio  
farmacie  
supermercato



#### COLLEGAMENTI

superstrada distante A51 Tangenziale EST 1 km  
autobus distante 500 metri  
metropolitana distante Metropolitana MM2  
Cologno Nord circa 1,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di stima, è un appartamento posto al piano quarto composto da disimpegno, locale ripostiglio, locale cucina con balcone, soggiorno con balcone, bagno e camera da letto.

Risulta essere posto al quarto piano di edificio residenziale di tipo popolare, lo stato di conservazione sia delle parti comuni che dell'appartamento, è scarso.

Le finiture sono state oggetto di qualche intervento di manutenzione straordinaria, presumibilmente negli anni 70/80 vista la tipologia presente.

Le pavimentazioni sommo di tipo ceramico, le porte interne alcune a battente, alcune a soffietto, sono in legno di tabete verniciato con specchiatura a vetri (ad eccezione di quelle a soffietto); i serramenti sono in alluminio senza taglio termico e vetro singolo con protezione esterna mediante tapparelle in pvc.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia la cui conformità non è stata rilevata ma, a vista non sono certificabili.

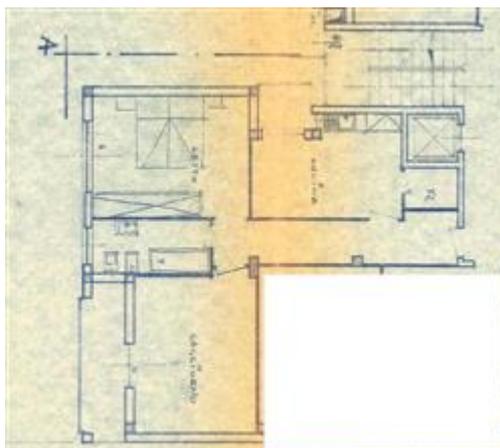
La zona in cui è posto il fabbricato, è periferica, servita sia da mezzi di trasporto pubblico su gomma urbano ed extraurbano, a poca distanza c'è la fermata MM2 Cologno Nord e la tangenziale A51.

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
Residenziale (lorda)	48,00	x	100 %	=	48,00
Balconi	7,00	x	30 %	=	2,10
<b>Totale:</b>	<b>55,00</b>				<b>50,10</b>



## 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 accessorie:

Prezzo: 18.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 57.295,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 712.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/03/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 135/2010

Descrizione: Appartamento di mq. 223,10, piano terzo, composto da soggiorno, cucina, 5 camere, 4 bagni, 2 balconi, ripostiglio, box e 2 vani cantina., 1

Indirizzo: Via Vespucci, 2 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

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

Distanza: 1,152.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/01/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1436/2009

Descrizione: Appartamento di mq. 70, 2 locali, bagno, 2 balconi, cantina e box, 2

Indirizzo: Via Santa Margherita, 53 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

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

Distanza: 1,184.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/11/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1095/2018

Descrizione: box singolo di mq. 18,50, p. terra., 1

Indirizzo: Via Cavallotti , 32 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

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

Distanza: 1,209.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/04/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1205/2009

Descrizione: Appartamento di mq. 48,83 piano 8°, un locale, bagno e solaio., 1

Indirizzo: Via Brianza, 106 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

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

Distanza: 1,316.00 m

Numero Tentativi: 12

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/05/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 236/2009

Descrizione: Appartamento: mq. 68,40, 3 locali più servizi., 1

Indirizzo: Viale Brianza, 106 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

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

Distanza: 1,316.00 m

Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Doctor House Victoria Snc

Descrizione: bilocale

Indirizzo: Corso Roma

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 2.355,93 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: L'Immobiliare Com

Descrizione: bilocale

Indirizzo: Via Per Imbersago

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Doctor House Victoria Snc

Descrizione: bilocale

Indirizzo: Viale Lombardia

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 2.186,44 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Tempocasa Cologno Monzese Centro

Descrizione: trilocale

Indirizzo: Via Petrarca

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.976,74 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 29/03/2024  
Fonte di informazione: Immobiliare Punto Verde  
Descrizione: bilocale  
Indirizzo: Corso Roma  
Superfici principali e secondarie: 65  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 135.000,00 pari a 2.076,92 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 anche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1976,00 a massimo €/mq. 2.355,00 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 1.000,00 a massimo €/mq. 1.950,00.

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 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 1.400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,10 x 1.400,00 = **70.140,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.140,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.140,00**

## 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	appartamento	50,10	0,00	70.140,00	70.140,00
				<b>70.140,00 €</b>	<b>70.140,00 €</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): **€. 3.700,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.440,00**

#### 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: **€. 66.440,00**

data 14/04/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Graziano Derio Brioschi