



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 533/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO ARNO II IMPALA I

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

GIUDICE:  
dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:  
avv. Caterina Doriana Vescera

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:  
**Giorgio Ponti - LOTTO UNICO**

CF: PNTGRG48L10D286A  
con studio in DESIO (MB) via Boccaccio, 3  
telefono: 0  
email: [arch@giorgioponti.it](mailto:arch@giorgioponti.it)  
PEC: [giorgio.ponti@archiworldpec.it](mailto:giorgio.ponti@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 533/2023

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a COLOGNO MONZESE via Papa Giovanni XXIII 23, della superficie commerciale di **145,44** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento quadrilocale al sesto piano, in complesso residenziale degli anni '70 con giardini condominiali, in zona ben servita adiacente alla fermata MM linea verde, Cologno Sud, Parco dei Cigni.

L'u. i. è composta da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, tre camere, doppi servizi, ripostiglio, due balconi e cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6 - S1 , ha un'altezza interna di 301 cm. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 103 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 1.074,23 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 23 , piano: Piano 6-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/06/2018 Pratica n. MI0279551 in atti dal 28/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 95552.1/2018)

Coerenze: da rogito. Dell'appartamento: a nord cortile comune; a est appartamento I/91 ed a salto rientrante cortile comune; a sud parti comuni; a ovest parti comuni e appartamento G/73. Della cantina: a nord cantina 76 e parti comuni su tre lati.

Superficie totale catastale 152 mq; Totale escluse aree scoperte 147 mq

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>145,44 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>€ 300.515,20</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 300.515,00</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>27/01/2025</b>           |

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

Al recente sopralluogo della CG avv. Dorian Vescera (27/01/25) l'immobile risulta libero.

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/09/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2772 di repertorio, trascritta il 17/10/2023 a Milano 2 ai nn. 138815/96955, 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: € 4.300,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 28.274,92

Millesimi condominiali: 12

Ulteriori avvertenze:

Dati comunicati da Amministratore di Condominio Rossi & Partners srl - Rag. Nicolò Basile e mail: basile@rossi-partners.it

Agg. novembre 2024

**N.B. Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:** piano di ammortamento per riqualificazione centrale termica. Il condominio pagherà una quota per dieci anni (restano 9 annualità residue del piano di ammortamento). Non è prevista una separata raccolta fondi.

L'assemblea ha inoltre deliberato di sostenere tutti i costi necessari volti all'ottenimento del certificato SCIA/CPI. Al momento le fatture/preventivi esibite dai fornitori sommano in euro circa 70.000,00 (da dividere tra tutti i proprietari).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 12/01/1995), registrato il 25/06/1996 a Monza ai nn. n. 10 vol. 384.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 in data 22/2/2017 ai nn. 20099/12971

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1989 fino al 12/01/1995), con atto stipulato il 22/12/1989 a firma di notaio Ernesto Vismara ai nn. 27081/2623 di repertorio, trascritto il 19/01/1990 a Milano 2 ai nn. 7438/6206

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili N. **2939-2940-2941-2942/1968** e successive varianti, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di edificio di civile abitazione, rilasciato il 30/08/1968 con il n. 2096 di protocollo.

Prima variante (a tutte le pratiche) del 15/1/1970;

Seconda variante (a nulla osta 2939-2941-2942) intestata a Impala Rosso SpA, rilasciata il 15/3/1971, prot. 834. Esiste una domanda di abitabilità del 18/4/1972 prot. 014639 che, però, non risulta rilasciata.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

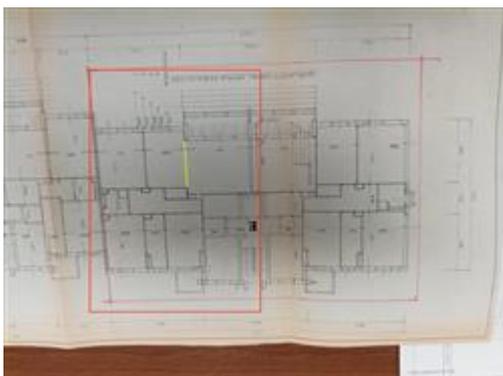
Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato eliminato un tavolato divisorio nel soggiorno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

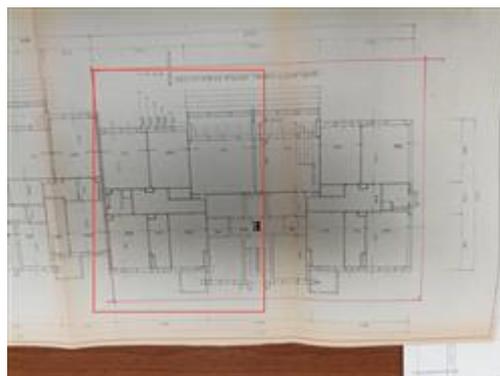
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria per regolarizzare la eliminazione del tavolato in soggiorno, comprensivo di oblazione e costi professionali: €2.000,00: €2.000,00



PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON EVIDENZIATA, IN COLORE GIALLO, LA PARETE DEMOLITA



PLANIMETRIA STATO AUTORIZZATO

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA PAPA GIOVANNI XXIII 23

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COLOGNO MONZESE via Papa Giovanni XXIII 23, della superficie commerciale di **145,44** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento quadrilocale al sesto piano, in complesso residenziale degli anni '70 con giardini condominiali, in zona ben servita adiacente alla fermata MM linea verde, Cologno Sud, Parco dei Cigni.

L'u. i. è composta da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, tre camere, doppi servizi, ripostiglio, due balconi e cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6 - S1 , ha un'altezza interna di 301 cm. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 103 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 1.074,23 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 23 , piano: Piano 6-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/06/2018 Pratica n. MI0279551 in atti dal 28/06/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 95552.1/2018)

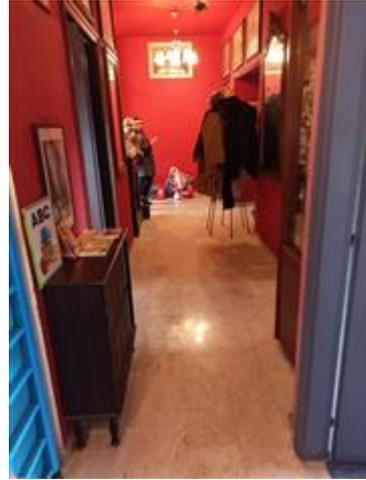
Coerenze: da rogito. Dell'appartamento: a nord cortile comune; a est appartamento I/91 ed a salto rientrante cortile comune; a sud parti comuni; a ovest parti comuni e appartamento G/73. Della cantina: a nord cantina 76 e parti comuni su tre lati.

Superficie totale catastale 152 mq; Totale escluse aree scoperte 147 mq

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



*ATRIO DI INGRESSO*



*ANTICAMERA INGRESSO*



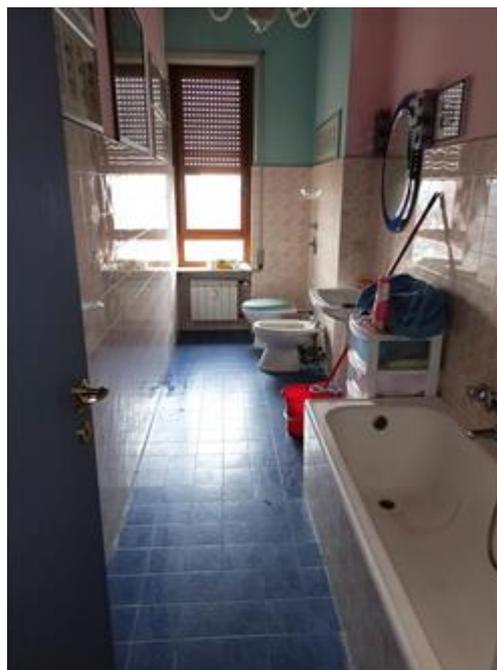
*CUCINA*



*SOGGIORNO*



*SOGGIORNO*



*BAGNO PRINCIPALE*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- campo da calcio
- farmacie
- supermercato
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- spazi verde
- palestra



COLLEGAMENTI

- metropolitana distante 100 m
- tangenziale distante 4 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ape non trovato in archivio CENED. Si ipotizza una classe D come altra u.i. sullo stesso piano

Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno
- infissi interni*: anta a battente realizzati in legno . una porta a soffietto in ripostiglio
- pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di marmo. soggiorno, corridoio
- pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica. camere, bagni, cucina
- protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in PVC
- rivestimento interno*: posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica h. 160 cm. secondo bagno
- rivestimento interno*: posto in bagno principale realizzato in piastrelle di ceramica h 220 cm
- rivestimento interno*: posto in cucina realizzato in



piastrelle di ceramica h. 150 cm

*portone di ingresso*: porta di ingresso all'u.i., anta a battente realizzato in legno, blindata

Degli Impianti:

*termico*: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile, funzionante

*citofonico*: audio conformità: non rilevabile, funzionante

*antenna collettiva*:

*ascensore*: presente

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 



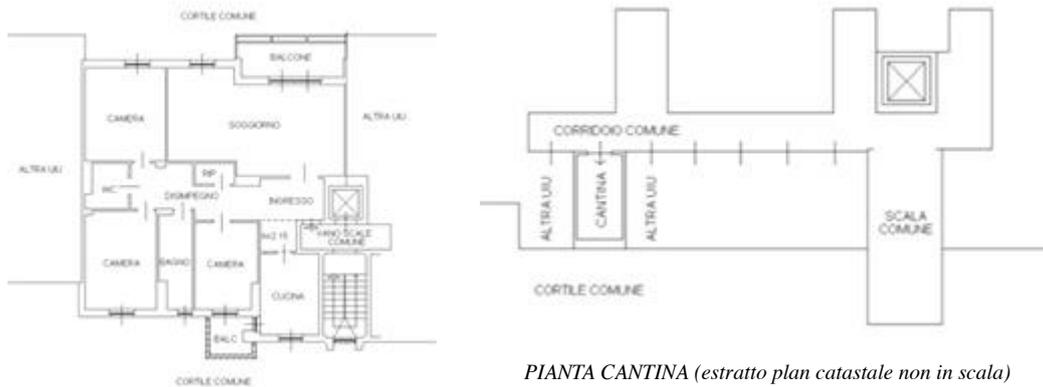


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Appartamento   | 140,50        | x | 100 %  | = | 140,50        |
| Balconi        | 11,89         | x | 30 %   | = | 3,57          |
| Cantina        | 5,50          | x | 25 %   | = | 1,38          |
| <b>Totale:</b> | <b>157,89</b> |   |        |   | <b>145,44</b> |



PIANTA APPARTAMENTO (estratto plan catastale non in scala)

PIANTA CANTINA (estratto plan catastale non in scala)

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che, in realtà, si sono utilizzati due procedimenti di stima per il calcolo del valore di mercato, ed esattamente un procedimento comparativo-parametrico e un procedimento reddituale, poi mediati; quando possibile tali procedimenti vengono integrati e validati con verifiche puntuali su atti di compravendita o annunci di vendita (Asking Prices).

Per quanto riguarda il processo valutativo si sono utilizzate diverse fonti immobiliari, come meglio esposto nella allegata tabella Fonti.1. Nella stessa si sono applicati i necessari coefficienti correttivi per le caratteristiche specifiche degli immobili rispetto alla media a cui fanno riferimento le fonti.

Inoltre, ai fini delle valutazioni sugli andamenti di mercato, sono stati verificati anche i Comparativi delle Aste in corso della zona, forniti da parte di Astalegale nell'applicativo del software per la presente valutazione.

### Osservazioni e precisazioni

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente,

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, soprattutto nel caso di lotti diversificati. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;
- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente) e relativi allegati; compresi gli impianti di smaltimento delle acque piovane e di fognatura;
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema,

sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali, nonché gli eventuali maggiori costi per le sanatorie specifiche delle u.i., si devono comunque intendere sempre a carico dell'acquirente assegnatario, che se ne assume il rischio. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, rientra nei rischi di acquisto dell'acquirente assegnatario.

- dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti anche meccanici e delle finiture (antifurti, serramenti, porte, sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere anch'essi a carico dell'acquirente assegnatario come qualunque altro costo non descritto.

Quanto sopra detto vale anche per eventuali piccoli spazi (anche interrati), cassonetti, montanti schermati, armadi a muro e/o cassaforti murate e parzialmente occultate, ecc. non facilmente visibili in un sopralluogo e non segnalati dalla proprietà, né facilmente visibili nei documenti catastali; tutto ciò, quindi, si deve sempre intendere come ricompreso nell'immobile peritato e visto dall'acquirente.

Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le PERTINENZE così come definite dagli Artt. 817, 818, 819 del Codice Civile (CC). Per la definizione di BENI IMMOBILI si rimanda anche all'Art. 812 del CC ed in particolare al comma 1, che recita: "Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo. Sono mobili tutti gli altri beni".

**Si sottolinea che, in ogni caso, si dovrà, prima dell'asta:**

- verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata;
- verificare con l'amministratore di Condominio, se esistente, la presenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti ed il loro funzionamento.
- verificare e aggiornare con l'Amministratore di Condominio, se esistente, le spese condominiali insolute, le spese condominiali correnti e la situazione di bilancio del condominio

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,44 x 2.080,00 = **302.515,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 302.515,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 302.515,20**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di una stima di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta (FJV), si sono utilizzati due PROCEDIMENTI (Comparativo parametrico e di Capitalizzazione del reddito locativo costante) con verifica locale delle fonti più consolidate sui valori immobiliari, nonché di quelle tecnico - istituzionali ed emerografiche,

anche con valore di validazione delle valutazioni emergenti. Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili, il tutto strutturato sempre come una due diligence ispirata agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e con le opportune verifiche di conformità urbanistica, edilizia e tecnica, per quanto consentito dal LIVELLO di stima.

Per il dettaglio dei calcoli e dei computi, per la definizione e motivazione dei K correttivi, si veda la allegata tabella FONTI.1, che si ritiene quindi come parte integrante della presente valutazione.

Si precisa che non tutte le fonti reperite sono riportate integralmente, per semplicità, nella perizia, ma sono reperibili nell'archivio del Perito.

Per quanto riguarda le misurazioni delle SIpC (Superfici Lorde Commerciali/Convenzionali) si sono utilizzati i coefficienti (K) di CVI Tecnoborsa – Agenzia Entrate IV del 2011; per le voci non riportate in tale fonte si sono utilizzati il manuale OMI e DPR 138\_98 Catasto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano Territorio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cologno Monzese, osservatori del mercato immobiliare Oss. Imm. AT/OMI, Più prezzi.it – CCIA Milano, Comparabilia.it, ed inoltre: fonti locali

#### 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 | 145,44      | 0,00            | 302.515,20          | 302.515,20          |
|    |              |             |                 | <b>302.515,20 €</b> | <b>302.515,20 €</b> |

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: **€ 300.515,20**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** **€ 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**

Riduzione per arrotondamento: € **0,20**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **300.515,00**

data 27/01/2025

il tecnico incaricato  
Giorgio Ponti - LOTTO UNICO