



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

329/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Dott. Mario Gamba

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

STEFANO PISCOPO

CF:PSCSFN84R28F205P

con studio in MONZA (MB) VIA MONTE CERVINO, 16

telefono: 00393470011605

email: st.piscopo@libero.it

PEC: stefano.piscopo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 329/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COLOGNO MONZESE Via Trento 66, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
appartamento posto al piano primo senza ascensore e con cortile condominiale così distribuito: ingresso, soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, camera con balcone, bagno, altra camera con balcone con annesso al piano terra area urbana e al piano primo interrato cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 195 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: Via Trento n. 66, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune su quattro lati

A.1 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 195 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: Via Trento n. 66, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune su due lati, altra U.I.U., disimpegno comune.

A.2

altro terreno (area urbana).

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 474 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: Via Trento n. 66, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune, altra U.I.U. su tre lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,55 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.853,31
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.853,31

Data di conclusione della relazione:

27/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

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 in rinnovazione**, stipulata il 30/10/2003 a firma di Notaio Gavazzi Aurelio ai nn. 253083/25091 di repertorio, iscritta il 26/09/2023 a Milano 2 ai nn. 126357/22085, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 212.400,00.

Importo capitale: 118.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, registrata il 25/06/2025 ai nn. 1689, trascritta il 16/07/2025 a Milano 2 ai nn. 103772/71463, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario del Tribunale di Monza

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

Ulteriori avvertenze:

alla data della perizia non è costituito un condominio e non vi è la terghetta dell'amministratore esposta come di legge.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 di proprietà, in forza di atto amministrativo di provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio dello Stato (dal 24/02/2023), registrato il 24/02/2023 a Milano ai nn. 392/2023, trascritto il 21/06/2023 a Milano 2 ai nn. 85334/59802

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/2003 fino al 24/02/2023), con atto stipulato il 30/10/2003 a firma di Notaio Gavazzi Aurelio ai nn. 253082/25090 di repertorio, trascritto il 26/11/2003 a Milano 2 ai nn. 171032/100945

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti all'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzioni lavori edili **N. 1249/61**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e sopralzo di casa di abitazione, rilasciata il 08/01/1962, agibilità del 23/01/1963

Licenza per esecuzione lavori edili **N. 4496/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di autorimesse private e recinzione, rilasciata il 30/10/1975

Concessione per esecuzioni lavori edili N. **6657/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento cancello carraio e recinzione interna, rilasciata il 28/04/1987

Concessione edilizia in sanatoria (L.28/2/85 N.47) N. **244/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio d'uso da sottotetto ad abitazione, realizzazione box in lamiera, rilasciata il 30/08/1989

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni, diversa conformazione balcone verso via Trento, larghezza finestre soggiorno rilevato 1,40 m da progetto 1,20 m, quote interne differenti, formazione abbassamento di soffitto ingresso. Diversa consistenza della cantina e diversa distribuzione delle cantine, altezza cantina differente da progetto h. 2,75 m. Formazione di tettoia insistente sull'area urbana (questa da provare a sanare congiuntamente con le altre proprietà).

decurtazione del valore dell'immobile del 5% a titolo cautelativo in quanto non può essere stabilita la sanabilità: €.10.255,44

N.B.: si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto indicato al punto 8.1 costi già ricompresi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA TRENTO 66

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLOGNO MONZESE Via Trento 66, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento posto al piano primo senza ascensore e con cortile condominiale così distribuito: ingresso, soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, camera con balcone, bagno, altra camera con balcone con annesso al piano terra area urbana e al piano primo interrato cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 195 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: Via Trento n. 66, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune su quattro lati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

supermercato

nella media 

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 550,00 m

nella media 

autostrada distante 2,50 Km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura manuale

nella media 

infissi esterni: anta singola e doppi a battente realizzati in legno

mediocre 

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

al di sotto della media 

nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in

al di sotto della media 

PVC

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento tintecciato

nella media 

rivestimento interno: posto in cucina e bagno

nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea

nella media 

citofonico: audio

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: completamente da revisionare

mediocre 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa. non è stato possibile accertare il funzionamento

nella media 

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
appartamento	101,00	x	100 %	=	101,00
Totale:	101,00				101,00

ACCESSORI:**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 195 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: Via Trento n. 66, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune su due lati, altra U.I.U., disimpegno comune.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	17,00	x	25 %	=	4,25
Totale:	17,00				4,25

altro terreno (area urbana).

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 474 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: Via Trento n. 66, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune, altra U.I.U. su tre lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana	13,00	x	10 %	=	1,30
Totale:	13,00				1,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 23/10/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate valori dichiarati

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 23/10/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate valori dichiarati

Descrizione: appartamento e box

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 162.000,00 pari a 1.905,88 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 23/10/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate valori dichiarati

Descrizione: appartamento e cantina

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 130.000,00 pari a 2.203,39 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato 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 libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 1.925,00 €/m² in linea coi comparativi medi rilevati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	101,00	x	1.925,00	=	194.425,00
Valore superficie accessori:	5,55	x	1.925,00	=	10.683,75
					205.108,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 205.108,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 205.108,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cologno Monzese, agenzie: Cologno Monzese, ed inoltre: internet

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	101,00	5,55	205.108,75	205.108,75
				205.108,75 €	205.108,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 10.255,44
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.853,31

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
--	----------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.853,31

data 27/10/2025

il tecnico incaricato
STEFANO PISCOPO