



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

422/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Avv.CARLO TRANCOSSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

nicoletta berardi

CF:BRNLT60L55F704Z

con studio in MONZA (MB) VIA PALESTRO 3

telefono: 393486048842

email: nikiberardi@alice.it

PEC: nicoletta.berardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 422/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a COLOGNO MONZESE Via Rossini snc, frazione San Maurizio al Lambro, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare costituita da box singolo posto in un fabbricato di sole autorimesse private distribuite su due livelli piano strada e piano interrato collegate da rampe carrabili. Lo stato di conservazione è carente anche se sono stati deliberati lavori di manutenzione in parte eseguiti come la sostituzione dei cancelli con apertura automatica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 23, ha un'altezza interna di 2,10. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 224 sub. 40 (catasto fabbricati), scheda 20/06/1974 n. T147967, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Gioachino Rossini, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in linea di contorno da nord in senso orario: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, area di manovra comune e a chiudere altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.633,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.633,28
Data di conclusione della relazione:	22/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il bene costituito da un'autorimessa singola è libera da cose e non è utilizzata.

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 liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 02/10/2025 a Milano 2 ai nn. 93893/137020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Monza del 22/09/2025 rep. 8663.

La formalità è riferita solamente a fg.6, part.224, sub. 40 Cologno Monzese.

Si precisa che nella documentazione catastale l'indirizzo del bene è indicato come via Rossini snc, mentre nell'atto di Pignoramento è indicato via Ponchielli, 15. Il complesso costituito da boxes-autorimesse ha ingressi da ambo le vie pertanto sono valide le indicazioni riportate.

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: **€. 205,50**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.231,51**

Millesimi condominiali: **8,22**

Ulteriori avvertenze:

L'esecutato non ha pagato le spese straordinarie deliberate che prevedevano la sostituzione dei cancelli con apertura automatica e lavori di manutenzione dell'intero fabbricato in parte eseguiti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2000), con atto stipulato il 24/07/2000 a firma di Notaio A. Gavazzi ai nn. 239392 di repertorio, trascritto il 07/08/2000 a Milano 2 ai nn. 82353/55907.

Il titolo è riferito solamente a fg.6, part.224, sub. 40 Cologno Monzese

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle pratiche edilizie analizzate non ci sono difformità tuttavia non ho trovato la pratica di prevenzione incendi anche se nel fabbricato sono presenti i presidi solitamente richiesti (estintori, attacco pompa, areazione a soffitto).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione box- autorimesse, rilasciata il 05/04/1973 con il n. 4038 di protocollo, agibilità del 12/04/1974.

Sono state rilasciate varianti n. 3928 del 11/03/1974, del 7/07/1978 e parere favorevole all'uso di autorimesse in data 12/04/1974

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 ROSSINI SNC, FRAZIONE SAN MAURIZIO AL
LAMBRO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a COLOGNO MONZESE Via Rossini snc, frazione San Maurizio al Lambro, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

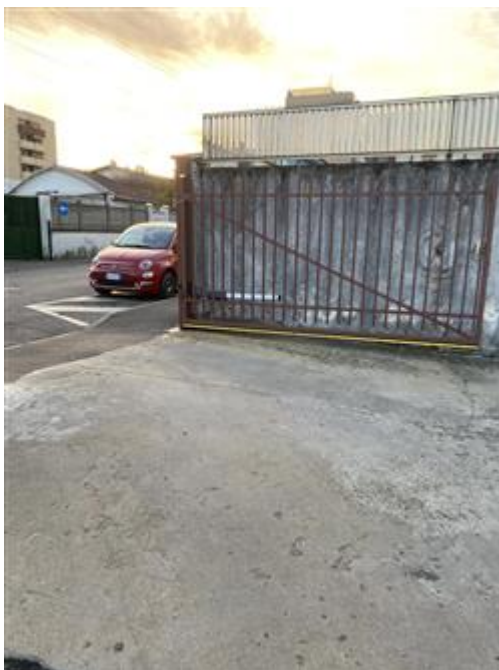
Unità immobiliare costituita da box singolo posto in un fabbricato di sole autorimesse private distribuite su due livelli piano strada e piano interrato collegate da rampe carrabili. Lo stato di

conservazione è carente anche se sono stati deliberati lavori di manutenzione in parte eseguiti come la sostituzione dei cancelli con apertura automatica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 23, ha un'altezza interna di 2,10. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 224 sub. 40 (catasto fabbricati), scheda 20/06/1974 n. T147967, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Gioachino Rossini, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in linea di contorno da nord in senso orario: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, area di manovra comune e a chiudere altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.





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 scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m.
 autostrada distante 3km
 metropolitana distante 5 Km
 tangenziale distante 3km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 stato di manutenzione:
 qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in metallo con apertura elettrica al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: basculante realizzati in metallo

al di sotto della media



pavimentazione esterna: realizzata in gettata di cemento

nella media



pavimentazione interna: realizzata in gettata di cemento

nella media



Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V conformità: da verificare

al di sopra della media



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a.

nella media



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature incrociate

nella media



travi: costruite in c.a.

nella media



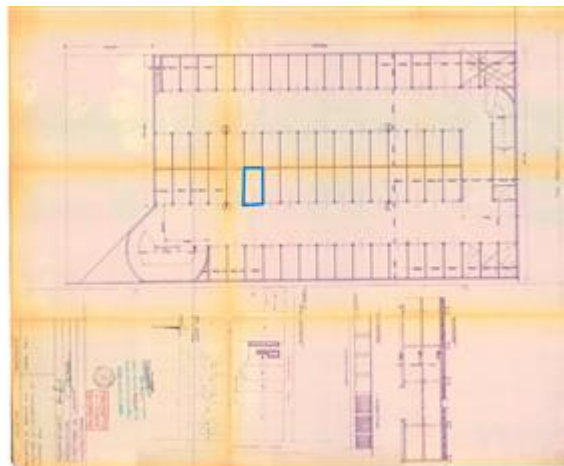


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box singolo	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali*

di Valutazione.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/12/2025
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare
Descrizione: box
Indirizzo: Via Rossini, 40 Cologno Monzese, MI
Superfici principali e secondarie: 10
Superfici accessorie:
Prezzo: 7.500,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/12/2025
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare
Descrizione: Box singolo
Indirizzo: Via Ponchielli Cologno Monzese, MI
Superfici principali e secondarie: 10
Superfici accessorie:
Prezzo: 7.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/12/2025
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare
Descrizione: Box singolo
Indirizzo: Viale Rossini Cologno Monzese, MI
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/12/2025
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare
Descrizione: Box singolo
Indirizzo: Viale Rossini, 13 Cologno Monzese, MI
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:
Prezzo: 10.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e pubblicati attualmente su annunci immobiliari, con prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Si è provveduto a scaricare annunci immobiliari di unità immobiliari poste in fabbricati nelle vicinanze, circa della stessa epoca di realizzazione e circa della stessa consistenza del bene oggetto di stima.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili". Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	7.500,00	7.000,00	10.000,00
Consistenza	12,00	10,00	10,00	14,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	750,00	700,00	714,29

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	700,00	700,00	700,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo		7.500,00	7.000,00	10.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		1.400,00	1.400,00	-1.400,00
Prezzo corretto		8.900,00	8.400,00	8.600,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **8.633,33**

Divergenza: 5,62% < %

Si specifica che tra i comparabili sono stati inclusi beni ubicati nello stesso comune nelle stesse vie dove sorge il complesso delle autorimesse dove è inserito il bene oggetto di valutazione, con la stessa destinazione d'uso. I prezzi marginali non sono indicativi in quanto i beni messi a confronto sono inseriti in fabbricati con le stesse caratteristiche. La divergenza riferita tra il valore medio e i comparativi è risultato pari al 5,62% quando nelle valutazioni è raccomandabile una divergenza entro il 10%, quindi del tutto soddisfacente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 719,44 = **8.633,28**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.633,28**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.633,28**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le informazioni esposte riguardano l'accertamento della conformità edilizia, della conformità catastale, della continuità delle trascrizioni riguardo la proprietà del bene e i costi di gestione condominiali.

Tutte le informazioni sopra elencate sono state acquisite presso i pubblici uffici di competenza.

Quindi il criterio di valutazione adottato ha tenuto conto dell'esito delle notizie raccolte, inoltre sulla scorta del rilievo eseguito in sede di sopralluogo si è dedotta la superficie commerciale del bene, si è preso atto della zona in cui esso è inserito considerando i servizi offerti.

Successivamente sono state valutate le condizioni del fabbricato e il suo stato di manutenzione, in particolare si è valutato l'unità oggetto di stima analizzando le finiture e la presenza degli impianti e il loro stato di conservazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cologno Monzese

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	12,00	0,00	8.633,28	8.633,28
				8.633,28 €	8.633,28 €

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: **€. 8.633,28**

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: **€. 8.633,28**

data 22/12/2025

il tecnico incaricato
nicoletta berardi