



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

210/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Graziano Derio Brioschi

CF:BRSGZN68E05F704R
con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2
telefono: 3493562847
email: graziano@studiobrioschi.com
PEC: graziano.brioschi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 210/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a COLOGNO MONZESE Via Torquato Tasso 18, della superficie commerciale di **324,20** mq per la quota di:

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

Appartamento in villa disposto su complessivi tre livelli, piano interrato adibito a cantina e taverna, piano rialzato e primo adibiti a residenziale.

Il cortile identificato con il mappale 65, su cui si affacciano tutte le unità immobiliari componenti il fabbricato residenziale che il corpo di fabbrica ad uso autorimessa, rimarrà comune alle anzidette u.i.u.. L'area comune scoperta di cui al mappale 65, oggi delimitata a nord dalla Via Tasso con recinzione, delimitata a est dalla Via Dante con recinzione, delimitata a sud per circa 6 mt da recinzione e per il restante sviluppo da fabbricato di cui al mappale 126, a ovest da recinzione e parte con fabbricato ad uso autorimessa, sarà al netto di una superficie di circa 37 mq. che è assegnata al lotto 1. L'area di circa 37 mq. sempre identificata con il mappale 65, è delimitata dal restante mappale 65, a nord da recinzione dello sviluppo lineare di circa 6 mt, a est dalla Via Dante, a sud dal terreno di cui al mappale 254, a ovest dal fabbricato di cui al mappale 126.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra primo ed interrato. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 65 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita 1.988,36 Euro, indirizzo catastale: Via Torquato Tasso 18, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: cortile mappale 65 su quattro lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	324,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 578.860,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 492.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

N.B. Si evidenzia che il piano rialzato è occupato da *** DATO OSCURATO *** , mentre il piano primo è occupato da terzi, entrambi estranei alla procedura esecutiva.

N.B. Per tale lotto, il Sig. *** DATO OSCURATO *** che si è riservato il diritto di abitazione, risiede al piano rialzato. Il subalterno che identifica l'unità oggetto di stima, comprende tre piani (interrato, rialzato e piano primo), il beneficiario del diritto di abitazione abita il piano rialzato mentre il piano primo è occupato da terzi estranei alla procedura esecutiva.

Da certificato di morte depositato agli atti, il Sig. *** DATO OSCURATO *** è deceduto dal 14/09/2023; alla data della presente relazione di stima, non risulta registrata denuncia di successione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

N.B. Si precisa che sull'area ai mappali 65, 20, 126, sono stati costituiti vincoli urbanistici con atti trascritti il 30/05/1979 ai nn. 30299/24999 ed in data 14/12/1982 ai nn. 67460/53487.

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**, stipulata il 07/05/2009 a firma di notaio Zona Luca ai nn. 20653/11872 di repertorio, iscritta il 14/05/2009 a Milano 2 ai nn. 57916/11360, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 298.322,70 euro.

Importo capitale: 149.161,35 euro.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile foglio 16 mappale 65 sub. 702

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/06/2009 a firma di notaio Soldani Giamcarlo ai nn. 74988/9374 di repertorio, iscritta il 07/07/2009 a Milano 2 ai nn. 84329/17798, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.665.000,00 euro.

Importo capitale: 925.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni 1 mese.

La formalità è riferita solamente a gravante su immobile foglio 16 mappale 65 sub. 701.

A margine risultano: ipoteca volontaria n. 10883 del 16/07/2012 derivante da ristrutturazione di debito derivante da mutuo

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/01/2011 a firma di NOTAIO Ferrara Antonino ai nn. 54547/20936 di repertorio, iscritta il 27/01/2011 a Milano 2 ai nn. 8404/1663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.020.000,00 euro.

Importo capitale: 600.000,00 euro.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili foglio 16 mappale 162 subalterno 702 graffato foglio 16 mappale 166 - foglio 16 mappale 126 sub. 701 - foglio 16 mappale 126

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/08/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2944 di repertorio, iscritta il 19/08/2016 a Milano 2 ai nn. 98054/18672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 530.960,24 euro.

Importo capitale: 445.960,24 euro.

La formalità è riferita solamente a immobili in Bellusco fg 15 mapp. 12, Cologno Monzese fg 29 mapp. 243 sub 24, mapp. 246 sub. 13, mapp 248 sub 30, fg 9 mapp. 134 fg. 16 mapp 162 sub 702 graffato fg 16 mapp 166, fg 16 mapp 162 sub 703, mapp 162 subb.ni 704, 805, mapp. 164 subb.ni da 1 a 18, e sub 701, mapp. 165 subb.ni da 1 a 18, fg 16 mapp. 239, fg 16 mapp 126 sub 701, mapp 65 subb.ni 701, 702, 703

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/10/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 25333 di repertorio, iscritta il 13/10/2016 a Milano 2 ai nn. 114933/72972, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale nascente da revocazione donazione.

La formalità è riferita solamente a immobili Cologno Monzese fg. 16 mapp 162 sub 702 graffato fg 16 mapp 166, fg 16 mapp 162 sub 703 e 704 mapp 162 subb.ni 805, mapp. 164 subb.ni da 1 a 18, e sub 701, mapp. 165 subb.ni da 1 a 18, fg 16 mapp. 114 sub. 802 graffato fg 16 mapp 164 sub 802 sub 701, mapp 65 subb.ni 701, 702, 703

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/04/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 11030 di repertorio, iscritta il 05/04/2018 a Milano 2 ai nn. 43773/29338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione.

La formalità è riferita solamente a immobili in Cologno Monzese fg. 16 mapp 162 sub 702 graffato fg 16 mapp 166, fg 16 mapp 162 sub 703, mapp 162 subb.ni 704, 805, mapp. 164 subb.ni da 1 a 18, e sub 701, mapp. 165 subb.ni da 1 a 18, fg 16 mapp 114 sub 802 graffato fg 16 mapp 164 sub 802

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/08/2012 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1326/2012 di repertorio, trascritta il 04/04/2012 a Milano 2 ai nn. 35211/23899, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili foglio 16 mappale 164 sub. 701 mappale 164 sub. 18

pignoramento, stipulata il 26/01/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 108 di repertorio, trascritta il 11/03/2016 a Milano 2 ai nn. 25510/16324, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili foglio 16 mappale 162 sub. 805 mappale 162 sub. 703 mappale 162 sub. 704

pignoramento, stipulata il 28/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 918 di repertorio, trascritta il 03/05/2022 a Milano 2 ai nn. 60688/40984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva pignoramento, stipulata il 17/07/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4343 di repertorio, trascritta il 08/09/2023 a Milano 2 ai nn. 120028/84202, 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 insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/02/2012), con atto stipulato il 01/02/2012 a firma di notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 13850/9251 di repertorio, trascritto il 09/02/2012 a Milano 2 ai nn. 13850/9251.

Il venditore, con l'atto di cui sopra, si riserva il diritto di abitazione e di uso sua vita natural durante e dopo di sè, a condizione della sua premorienza, riservandolo a favore della propria moglie (la moglie nel frattempo risulta essere deceduta).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/02/2012), con atto stipulato il 01/02/2012 a firma di notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 13850/9251 di repertorio, trascritto il 09/02/2012 a Milano 2 ai nn. 13850/9251.

Il venditore, con l'atto di cui sopra, si riserva il diritto di abitazione e di uso sua vita natural durante e dopo di sè, a condizione della sua premorienza, riservandolo a favore della propria moglie (la moglie nel frattempo risulta essere deceduta).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (dal 07/10/1966 fino al 01/02/2012), con atto stipulato il 07/10/1966 a firma di Pubblico Ufficiale Manzoni sede Milano ai nn. 213405 di repertorio, registrato il 26/10/1966 a Milano ai nn. Vol 71 n. 16751

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

N.B. Sui mappali 65, 20 e 126, quest'ultimo nascente dal mappale 20, è stato costituito vincolo urbanistico con atti trascritti il 30/05/1979 ai nn.ri 30299/24999 ed in data 14/12/1982 ai nn.ri 67460/53847.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria **N. 1769 del 30/10/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti interne e di facciata, cambio d'uso da sottotetto ad abitazione, da cantina ad abitazione, realizzazione di cantina e box, presentata il 01/10/1986, rilasciata il 30/10/1989 con il n. 1769 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a villetta

Concessione edilizia in sanatoria **N. 857 del 08/02/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di piano interrato ad uso deposito-magazzino, cambio d'uso da autorimessa a laboratorio ufficio, presentata il 29/03/1986, rilasciata il 08/02/1990 con il n. 857 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a magazzino

Concessione edilizia **N. 5197 del 25/10/1982** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 25/10/1982 con il n. 5197 di protocollo.

N.B. variante del 02/04/1984 archiviata per diniego da parte del comune

Licenza per esecuzione lavori edili **N. 3380**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione boxes in muratura - variante e sanatoria nulla osta n. 3380, rilasciata il 13/01/1970 con il n. 3380 di protocollo.

Licenza originaria per costruzione boxes prefabbricati (previa demolizione palazzina uffici), interramento rampa accesso seminterrato, apertura vano accesso al P.R., pavimentazione cortile in battuto di cemento - ordinanza di sospensione lavori per esecuzione difforme da progetto. successivamente viene permesso il mantenimento della costruzione dei box in muratura anzichè di tipo prefabbricato purchè venga mantenuto lo stato di precarietà.

Denuncia Inizio attività **N. DIA 2133 DEL 12/11/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche nell'unità immobiliare ad uso residenziale via Tasso 18, presentata il 12/11/1996 con il n. 2133 di protocollo.

Il comune prende atto della DIA, in data 18/11/96 chiede integrazione documentale che non risulta essere poi depositata nel fascicolo, in data 06/10/99 il comune chiede fine lavori che non risulta depositata, in assenza di evasione di tali richieste la DIA non ha validità

Concessione edilizia in sanatoria **N. 580/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/03/1995 con il n. 12940 di protocollo, rilasciata il 22/10/1996 con il n. 580 di protocollo, agibilità del 22/10/1996.

Il titolo è riferito solamente a box posto al piano terra

Concessione edilizia **N. 4686**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopralzo ed ampliamento di casa di civile abitazione (insita sanatoria della struttura portante già realizzata abusivamente), presentata il 27/10/1976 con il n. 27617 prot. di protocollo, rilasciata il 28/03/1979 con il n. 4686 di protocollo.

Con tale pratica si provvede a richiedere il sopralzo della villetta, che viene sospesa dal comune; in data 23/07/79 viene presentata variante per richiesta chiusura vano scala che viene respinta. in data 28/03/1979 viene rilasciata sanatoria con parere favorevole per le modifiche interne ma non per la chiusura della scala

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione delle partizioni interne
Le difformità sono regolarizzabili mediante: le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato, al netto degli oneri di legge: €2.000,00
- sanzione (a partire): €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione delle partizioni interne
Le difformità sono regolarizzabili mediante: dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia è necessario provvedere ad aggiornamento catastale con procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato, al netto degli oneri di legge: €1.500,00
- diritti catastali per cadauna scheda catastale € 50 (in vigore alla data della presente perizia): €200,00

Il cortile identificato con il mappale 65, su cui si affacciano tutte le unità immobiliari componenti il fabbricato residenziale che il corpo di fabbrica ad uso autorimessa, rimarrà comune alle anzidette u.i.u.. L'area comune scoperta di cui al mappale 65, oggi delimitata a nord dalla Via Tasso con recinzione, delimitata a est dalla Via Dante con recinzione, delimitata a sud per circa 6 mt da recinzione e per il restante sviluppo da fabbricato di cui al mappale 126, a ovest da recinzione e parte con fabbricato ad uso autorimessa, sarà al netto di una superficie di circa 37 mq. che è assegnata al lotto 1. L'area di circa 37 mq. sempre identificata con il mappale 65, è delimitata dal restante mappale 65, a nord da recinzione dello sviluppo lineare di circa 6 mt, a est dalla Via Dante, a sud dal terreno di cui al mappale 254, a ovest dal fabbricato di cui al mappale 126.



con poligonale rossa area mappale 65 comune alle uiu residenziali e box, in poligonale verde l'area di circa 37 mq. assegnata al lotto 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA TORQUATO TASSO 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLOGNO MONZESE Via Torquato Tasso 18, della superficie commerciale di **324,20** mq per la quota di:

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

Appartamento in villa disposto su complessivi tre livelli, piano interrato adibito a cantina e taverna, piano rialzato e primo adibiti a residenziale.

Il cortile identificato con il mappale 65, su cui si affacciano tutte le unità immobiliari componenti il fabbricato residenziale che il corpo di fabbrica ad uso autorimessa, rimarrà comune alle anzidette u.i.u.. L'area comune scoperta di cui al mappale 65, oggi delimitata a nord dalla Via Tasso con recinzione, delimitata a est dalla Via Dante con recinzione, delimitata a sud per circa 6 mt da recinzione e per il restante sviluppo da fabbricato di cui al mappale 126, a ovest da recinzione e parte con fabbricato ad uso autorimessa, sarà al netto di una superficie di circa 37 mq. che è assegnata al lotto 1. L'area di circa 37 mq. sempre identificata con il mappale 65, è delimitata dal restante mappale 65, a nord da recinzione dello sviluppo lineare di circa 6 mt, a est dalla Via Dante, a sud dal terreno di cui al mappale 254, a ovest dal fabbricato di cui al mappale 126.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra primo ed interrato. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 65 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita 1.988,36 Euro, indirizzo catastale: Via Torquato Tasso 18, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: cortile mappale 65 su quattro lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

autobus distante circa 1 km
metropolitana distante MM2 circa 1,5 km
tangenziale distante circa 1 km

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità di cui al presente lotto, è un appartamento in villa disposto su complessivi tre livelli, piano interrato adibito a cantina e taverna, piano rialzato e primo adibiti a residenziale.

Il complesso edilizio è stato oggetto di diverse trasformazioni nel tempo, consistenti sia in ampliamenti che in varie modifiche interne; di dette modifiche nel corso delle trasformazioni, sono state presentate diverse pratiche edilizie, di cui in larga parte sono state sospese dal comune o non ottemperato alle richieste di integrazioni; unica pratica che ha avuto un decorso positivo, è la sanatoria n. 1769/85 che però successivamente sono state apportate delle modifiche con pratiche edilizie che però non sono state completate.

La villetta è composta da complessivi 4 piani, 3 fuori terra ed un piano interrato; risulta essere composta da due appartamenti, il primo con relativa cantina, dislocato su complessi tre livelli (piano interrato, piano rialzato e piano primo), il secondo disposto su unico livello posto al piano secondo.

Il bene di cui al presente lotto, è l'appartamento su tre livelli (interrato, rialzato e primo). Si evidenzia che oggi il complesso edilizio essendo di proprietà di persone legate da vincolo di parentela, non vi è una regolamentazione delle parti comuni, quali i cortili, gli accessi carrai e pedonali ed il vano scala; se la procedura esecutiva procederà con la vendita, quando i vari lotti componenti il complesso, verranno aggiudicati, sarà necessario provvedere a regolamentare l'utilizzo delle parti comuni; tale incombenza sarà a carico degli aggiudicatari, compresa la realizzazione di idoneo ingresso al vano scala che permetterà l'accesso ai vari lotti che si stanno costituendo,

L'appartamento di cui al presente lotto, è composto al piano rialzato da locale cucina, tinello, ingresso, soggiorno, disimpegno, sala (alla data del sopralluogo utilizzata come camera da letto) e locale bagno; al piano primo da disimpegno di ingresso tre camere, e due bagni oltre a balcone; il primo piano è parzialmente ristrutturato mentre la restante porzione di piano risulta essere ancora rifinito con i materiali risalenti all'epoca della costruzione. Il piano interrato, in parte è adibito a residenza (destinazione indicata nella pratica di sanatoria), utilizzato prevalentemente come palestra e taverna, in parte invece è adibito a cantina.

Per accedere al locale cantina che si sviluppa per tre lati attorno all'edificio principale, è necessario uscire dalla palazzina principale, attraversare il vano scala che dopo le varie aggiudicazioni, il vano scala dovrà diventare comune a tutti i lotti, ed entrare nel locale cantina.

Sempre al piano interrato, l'unità descritta al presente lotto, dispone di area esterna scoperta, questa accessibile sia dal piano interrato, che per mezzo di scala esterna che sfocia al piano terra nel cortile, cortile che dovrà diventare comune ai lotti. Su questa area scoperta posta al piano interrato, si affacciano due porte, una che da accesso al locale cantina descritto precedentemente, ed un'altra porta

che da accesso al locale deposito ora destinato a ricovero delle caldaie che provvedono al riscaldamento degli appartamenti.

Sarà pertanto necessario che la caldaia che oggi provvede al riscaldamento dell'esistente appartamento posto al piano secondo, oggetto di descrizione in altro lotto, venga trasferita direttamente all'interno dell'appartamento al piano secondo, onde evitare servitù a carico del presente lotto.

Sarà inoltre necessario provvedere a suddividere i vari impianti al fine di rendere indipendenti tutti i lotti che si stanno costituendo, con l'eventuale creazione di appositi impianti necessari alla fruizione delle costituenti parti comuni.

L'appartamento di cui al presente lotto, ha doppio accesso sia dalla facciata principale affacciata sulla Via Tasso, che dal retro della facciata verso cortile a ridosso del corpo box posto al piano terra (il corpo box posto al piano terra verrà assegnato al lotto dell'appartamento posto al secondo piano); di comune accordo, gli aggiudicatari, dovranno definire l'accesso al vano scala per permettere di raggiungere l'appartamento posto al secondo piano.

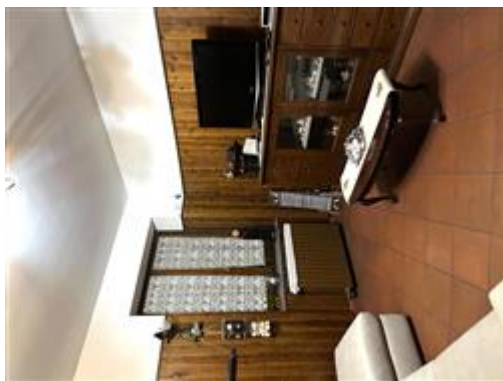
I diversi piani costituenti il presente lotto, allo stato di fatto, sono collegati da corpo scala (che dovrà diventare comune) aderente alla facciata e che serve tutte le unità immobiliari presenti nel complesso; pertanto oggi, per raggiungere i vari piani, rialzato, primo e seminterrato, è necessario entrare nel vano scala anzidetto. Il futuro aggiudicatario dovrà decidere se mantenere questa tipologia di collegamento, oppure realizzare scala di collegamento interna; in ogni caso la scala esistente, salvo diversi accordi tra gli aggiudicatari; dovrà essere considerata comune.

Ad oggi la porzione residenziale del piano primo è utilizzata da un soggetto terzo, mentre la porzione residenziale del piano rialzato al altro soggetto terzo, entrambi estranei alla procedura esecutiva.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare oggetto di stima è sufficiente, in alcune parti è stata mantenuta, in altre parti i materiali sono risalenti all'epoca di edificazione del complesso; gli impianti sono del tipo sottotraccia, finiture di tipo comune; non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

Il cortile identificato con il mappale 65, su cui si affacciano tutte le unità immobiliari componenti il fabbricato residenziale che il corpo di fabbrica ad uso autorimessa, rimarrà comune alle anzidette u.i.u.. L'area comune scoperta di cui al mappale 65, oggi delimitata a nord dalla Via Tasso con recinzione, delimitata a est dalla Via Dante con recinzione, delimitata a sud per circa 6 mt da recinzione e per il restante sviluppo da fabbricato di cui al mappale 126, a ovest da recinzione e parte con fabbricato ad uso autorimessa, sarà al netto di una superficie di circa 37 mq. che è assegnata al lotto 1. L'area di circa 37 mq. sempre identificata con il mappale 65, è delimitata dal restante mappale 65, a nord da recinzione dello sviluppo lineare di circa 6 mt, a est dalla Via Dante, a sud dal terreno di cui al mappale 254, a ovest dal fabbricato di cui al mappale 126.

Il confinante mappale 126 che verrà venduto con il lotto 1, dispone di alcune finestre che si affacciano sull'area scoperta di cui al mappale 65; l'aggiudicatario del lotto 1 avrà a suo favore una servitù di veduta sul mappale 65 ma, sempre l'aggiudicatario del lotto 1 dovrà apporre a dette finestre delle inferriate.





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 piano rialzato (superfici lorde)	120,00	x	100 %	=	120,00
Residenziale piano primo (superfici lorde)	120,00	x	100 %	=	120,00
Taverna piano seminterrato	120,00	x	50 %	=	60,00
Cantine	134,00	x	10 %	=	13,40
Balconi	36,00	x	30 %	=	10,80
Totale:	530,00				324,20

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: 18/11/2021
Fonte di informazione: FALLIMENTO, 154/2012
Descrizione: Officina e ricovero automezzi , 1
Indirizzo: Via Fratelli Cairoli, 6 Vimodrone, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 210.636,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 234.040,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 234.040,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,900.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 28/04/2014
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 672/2011
Descrizione: Appartamento: mq. 60, piano 3° senza ascensore, 2 locali + servizi, oltre solaio., 1
Indirizzo: Via TASSO, 2 Cologno Monzese, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 36.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 143.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 10/12/2015
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 372/2013
Descrizione: Bilocale di mq. 73,47, piano primo, soffitta, ristrutturato nel 2008., 1
Indirizzo: Via Leopardi, 10 Cologno Monzese, MI
Superfici accessorie:
Prezzo: 82.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 90.549,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 68.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 147.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 26/02/2014
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 139/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 65,14, piano 2°, ingresso, cucina abitabile, bagno, camera, soggiorno e balcone., 1

Indirizzo: Corso Roma, 185/N Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 42.842,16 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 225.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/04/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 509/2016

Descrizione: Appartamento, ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, balcone (con accesso dalla cucina e soggiorno). , 1

Indirizzo: Corso Roma, 185 Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 52.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 262.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/04/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 125/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 70, piano 4°, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e balcone., 1

Indirizzo: Corso Roma, 173q Cologno Monzese, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 86.382,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 288.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2023

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Ottorino Respighi
Superfici principali e secondarie: 340
Superfici accessorie:
Prezzo: 295.000,00 pari a 867,65 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2023
Fonte di informazione: Sogim
Descrizione: Capannone
Indirizzo: centro
Superfici principali e secondarie: 1820
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.000.000,00 pari a 549,45 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2023
Fonte di informazione: Iqera Italia spa
Descrizione: Capannone
Indirizzo: Viale Lombardia (Brugherio)
Superfici principali e secondarie: 4138
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.310.000,00 pari a 316,58 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2023
Fonte di informazione: Tempocasa
Descrizione: trilocale
Indirizzo: Va Ovidio
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo: 155.000,00 pari a 1.823,53 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/02/2023
Fonte di informazione: Tecnocologno
Descrizione: quadrilocale
Indirizzo: Via Boccaccio
Superfici principali e secondarie: 125
Superfici accessorie:

Prezzo: 299.000,00 pari a 2.392,00 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2023

Fonte di informazione: Fondocasa

Descrizione: quadrilocale

Indirizzo: Via Taormina

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 275.000,00 pari a 2.619,05 Euro/mq

COMPARATIVO 13

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2023

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: trilocale

Indirizzo: Via Per Imbersago

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 2.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 14

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2023

Fonte di informazione: Facile Immobiliare

Descrizione: trilocale

Indirizzo: Via Brianza

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 1.433,73 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 azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.433,73 a massimo €/mq. 2.619,05 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 950,00 a massimo €/mq. 2.450,00

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, 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 reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, considerata anche la situazione edilizia urbanistica parzialmente difforme e quindi con esigenza di provvedere alle varei regolarizzazioni, comprese tutte quelle opere necessarie anche per la suddivisione dei vari lotti e delle prati comuni, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 1800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 324,20 x 1.800,00 = **583.560,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 583.560,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 583.560,00**

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 Agenzia delle entrate e listimo CAAM, 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	324,20	0,00	583.560,00	583.560,00
				583.560,00 €	583.560,00 €

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): **€. 4.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 578.860,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 86.829,00**

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: **€. 31,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 492.000,00**

data 30/09/2025

il tecnico incaricato
Graziano Derio Brioschi