



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

482/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro LONGOBARDI

CUSTODE:

Avv. Sara MOZZILLO - Tel.+39 039.2022532 - E.mail:sara.mozzillo@studiolegalecm.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Daniele Zago

CF:ZGADNL62M15F704O

con studio in BRUGHERIO (MB) via Martiri della Libertà, 18

telefono: 039884000

fax: 0392621314

email: danielezago@dimensionizago.it

PEC: daniele.zago@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 482/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COLOGNO MONZESE via Brennero, 33, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' APPARTAMENTO, sito al piano Terzo, è composto da Tre Locali oltre cucina abitabile, due bagni, ripostiglio e due balconi. L'appartamento ha vano cantina pertinenziale al piano interrato oltre Box singolo posto al piano Terra. Le unità sono poste in palazzina di cinque piani fuori terra, con un piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, ha un'altezza interna di cm. 270. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 20 sub. 38 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 08/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C02713/1990) - Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/04/1985, prot. n. 000063204, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIA BRENNERO n. 11-21 , piano: Terzo / S1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 04/04/2011 Pubblico ufficiale FRANCO ROSARIO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 33450 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26141.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 21/04/2011
Coerenze: In contorno orari, da nord: cortile comune, vano scala, enti comuni e unità di terzi, cortile comune, unità di terzi;

L'intero edificio sviluppa SEI piano, CINQUE piano fuori terra, UNO piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

A.1 cantina, composto da UN vano. La cantina è identificata al N.C.E.U. con i medesimi dati catastali dell'Appartamento in quanto rappresentata nella medesima scheda catastale. CONFINI: in contorno orario da nord: cavedio aerazione comune, cantina di terzi, corridoio comune di accesso, cantina di terzi;

A.2 box singolo, composto da UN vano.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 20 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 08/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C02680/1990), categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: VIA BRENNERO n. 11-21 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 04/04/2011 Pubblico ufficiale FRANCO ROSARIO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 33450 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26141.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 21/04/2011
Coerenze: In contorno orario da Nord: autorimessa di terzi, autorimessa di terzi, portico comune al sub. 1, autorimessa di terzi;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,10 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 269.770,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 269.770,00
Data di conclusione della relazione:	19/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Le unità immobiliari esaminate sono occupate dall'esecutato e dai propri familiari.

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:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 18/03/2025 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 6983 reg. part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 23.07.2024 .

Importo ipoteca: 144.000,00.

Importo capitale: 208224,93

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 25/03/2025 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 7729 di reg. particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Milano in data 23 Luglio 2024.

Importo ipoteca: 186.000,00.

Importo capitale: 222.557,41

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/10/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 9153 di repertorio, trascritta il 04/11/2025 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 156633/107297, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelativo di pignoramento immobili: verbale di pignoramento immobiliare

pignoramento, trascritta il 12/05/2023 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 44929 reg. particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO disposto dal Tribunale di Milano in data 05 Maggio 2023

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: €.**2.027,52**

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:

L'ATTUALE AMMINISTRATORE PROTEMPORE, DOTT. ALBERTO ZERBI (STUDIO IN COLOGNO M.SE - TEL. 02/36512214) DA POCO TEMPO DIVENUTO AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO, DISPIACIUTO DICHIARA CHE IL PRECEDENTE AMMINISTRATORE NON HA TRASFERITO TUTTA LA DOCUMENTAZIONE INERENTE IL CONDOMINIO E NON HA PASSATO TUTTE LE CONSEGNE IN MERITO E PERTANTO CONFERMA DI NON ESSERE IN GRADO DI POTER FORNIRE I DATI RICHIESTI RIGUARDANTI LE SPESE CONDOMINIALI NELLE LORO CONIUGAZIONI ECONOMICHE DI DETTAGLI E TIPOLOGIE ECONOMICHE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2011), con atto stipulato il 04/04/2011 a firma di Notaio in Sesto San Giovanni dott. Rosario Franco ai nn. 33450 di repertorio di repertorio, trascritto il 21/04/2011 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 26141 reg. particolare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/1995 fino al 04/04/2011), con atto stipulato il 04/04/2011 a firma di Notaio in Cologno M.se dott. Aurelio Gavazzi ai nn. 33450 di repertorio di repertorio, trascritto il 21/04/2011 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 26141 reg. particolare

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

AGIBILITA' NON RILEVATA NELLA PRATICA EDILIZIA E QUINDI SI RITIENE CHE NON SIA STATA RILASCIATA. La Richiesta di Agibilità: È possibile sanare la situazione. Ai sensi del Testo Unico Edilizia (DPR 380/01), è possibile presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità

(SCIA) anche per immobili del passato. La procedura consiste anche nella presentazione di un tecnico abilitato dell' attestazione la conformità degli impianti, la salubrità e la sicurezza dell'immobile, anche se realizzato prima del 2003.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. P.E. 5558/82 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE E BOXES SEMINTERRATI, rilasciata il 20/10/1982, agibilità **non ancora rilasciata**.

AGIBILITA' NON RILEVATA NELLA PRATICA EDILIZIA E QUINDI SI RITIENE CHE NON SIA STATA RILASCIATA. SCRITTURA PRIVATA TRASCRITTA - ATTO DI VINCOLO "NON EDIFICANDI" del notaio in Cologno M.se dott. Aurelio GAVAZZI del 20.10.1983 al n. 63987 di repertorio. - Trascritta nella conservatoria di Milano 2 - il 18.11.1983 ai nn. 65265 d'ordine e 52075 particolare. -VARIANTE del 18 luglio 1984 - Per "ulteriore piano interrato destinato a box, diverso taglio degli appartamenti e locali sottotetto senza permanenza di persone. - COSTITUZIONE DI VINCOLO del notaio in Cologno M.se dott. Aurelio GAVAZZI del 08.08.1984 al n. 73603 di repertorio. - (Variante 2) - DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' del 13 Luglio 1988 - per la conformità ai vigenti regolamenti dei lavori non sostanziali consistenti in modifiche interne e prospettiche nonché sistemazione esterna e recinzione. NOTE: Richiesta di Agibilità: È possibile sanare la situazione. Ai sensi del Testo Unico Edilizia (DPR 380/01), è possibile presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCIA) anche per immobili del passato. La procedura consiste anche nella presentazione di un tecnico abilitato dell' attestazione la conformità degli impianti, la salubrità e la sicurezza dell'immobile, anche se realizzato prima del 2003.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

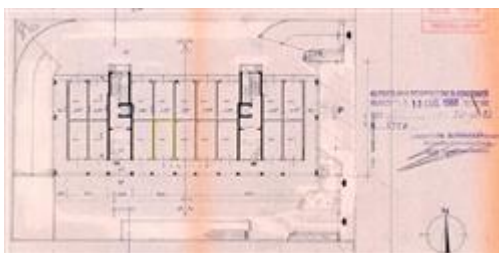
Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

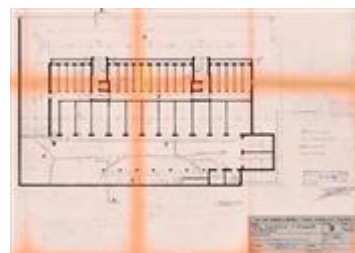
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Attuali Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio)

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria BOX



Planimetria CANTINA



Planimetria ALLOGGIO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto della scheda catastale attualmente depositata si rileva la mancata rappresentazione di una finestra nel soggiorno. (normativa di riferimento: Attuali norme tecniche gestite dall'Agenzia delle Entrate, principalmente attraverso l'utilizzo della procedura DOCFA (Documenti Catastali Fabbricati))

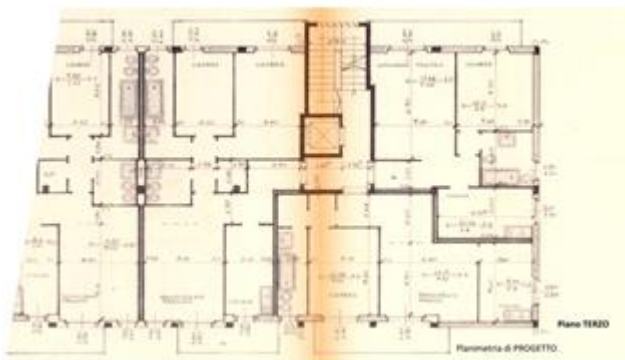
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova scheda di denuncia catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico e diritti : €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA BRENNERO, 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLOGNO MONZESE via Brennero, 33, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' APPARTAMENTO, sito al piano Terzo, è composto da Tre Locali oltre cucina abitabile, due bagni, ripostiglio e due balconi. L'appartamento ha vano cantina pertinenziale al piano Interrato oltre Box singolo posto al piano Terra. Le unità sono poste in palazzina di cinque piani fuori terra, con un piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, ha un'altezza interna di cm. 270. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 20 sub. 38 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 08/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C02713/1990) - Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/04/1985, prot. n. 000063204, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIA BRENNERO n. 11-21 , piano: Terzo / S1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 04/04/2011 Pubblico ufficiale FRANCO ROSARIO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 33450 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26141.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 21/04/2011
Coerenze: In contorno orari, da nord: cortile comune, vano scala, enti comuni e unità di terzi, cortile comune, unità di terzi;

L'intero edificio sviluppa SEI piano, CINQUE piano fuori terra, UNO piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



CUCINA



INGRESSO



DISIMPEGNO



PROSPETTO



PROSPETTO



SOGGIORNO



AEREA FABBRICATO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INDIVIDUAZIONE AEREA FABBRICATO



INDIVIDUAZIONE AEREA ZONA



PROSPETTO



PROSPETTO

SERVIZI

asilo nido

scuola elementare

scuola media inferiore

scuola media superiore

campo da calcio

centro commerciale



farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 400 mt.	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 50 mt.	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 1,2 KM.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento ha pavimentazione realizzata in piastrelle di ceramica, come anche rivestimenti dei bagni e della cucina. Gli infissi esterni sono realizzati con struttura in legno e alluminio, con doppio vetro, e tapparelle avvolgibili in alluminio. La porta di ingresso è di tipo "di sicurezza" e le porte interne sono in legno, tamburate, di tipo "cieco". Il riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale e radiatori in alluminio. Vi è l'impianto di condizionamento con split interni e compressore esterno. Il vano cantina, con finestra, ha pavimentazione in "battuto di cemento" e porta di ingresso realizzata in lamiera verniciata. Il Box ha pavimentazione in gres con portone di ingresso basculante in lamiera verniciata.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno e alluminio con vetro doppio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno, tamburato di tipo "cieco"	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in Cucina e Bagni realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in "di sicurezza"	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> video	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> autonomo con alimentazione a elettrica con diffusori in aria - split interni - compressore esterno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: autonomo con alimentazione in gas-metano i diffusori sono in radiatori in alluminio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

solai: laterocemento

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



BAGNO



BAGNO principale



CAMERA



BALCONE



CORRIDOIO



CAMERA matrimoniale

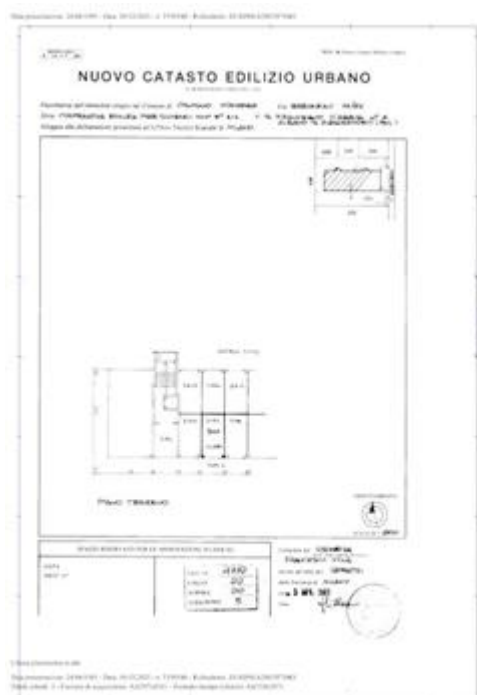


SOGGIORNO

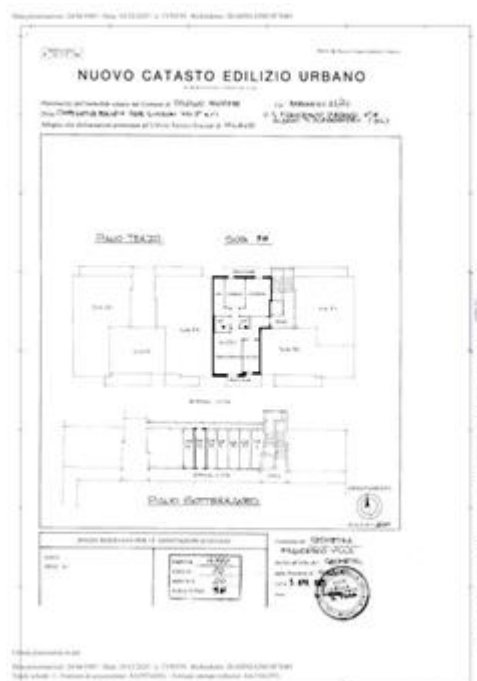
CONSISTENZA:

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 e balconi	91,00	x	100 %	=	91,00
Totale:	91,00				91,00



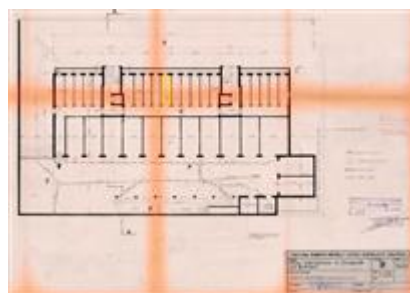
SCHEDA CATASTALE AUTORIZIMESSA



SCHEDA CATASTALE APPARTAMENTO



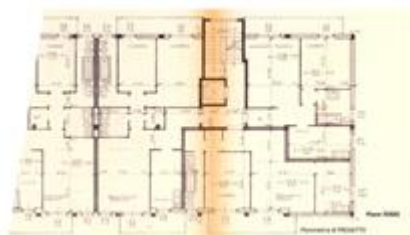
ALLOGGIO EVIDENZIATO



PLANIMETRIA CANTINA



PLANIMETRIA BOX



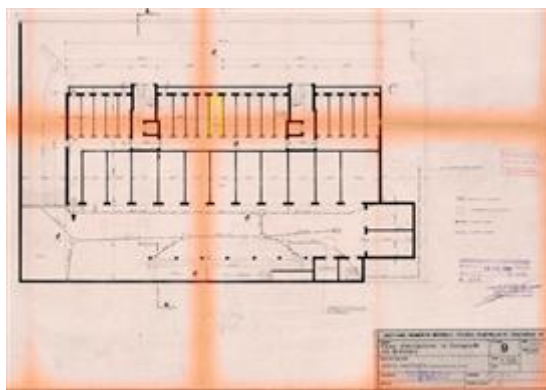
PLANIMETRIA ALLOGGIO

ACCESSORI:

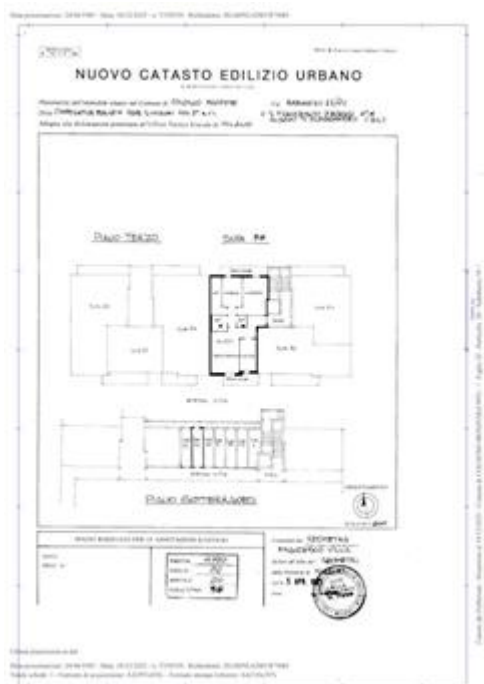
cantina, composto da UN vano. La cantina è identificata al N.C.E.U. con i medesimi dati catastali dell'Appartamento in quanto rappresentata nella medesima scheda catastale. **CONFINI**: in contorno orario da nord: cavedio aerazione comune, cantina di terzi, corridoio comune di accesso, cantina di terzi;



CANTINA



PLANIMETRIA CANTINA



SCHEDE CATASTALE APPARTAMENTO E CANTINA

box singolo, composto da UN vano.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 20 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 19/05/1992 in atti dal 08/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C02680/1990), categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: VIA BRENNERO n. 11-21 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 04/04/2011 Pubblico ufficiale FRANCO ROSARIO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 33450 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26141.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 21/04/2011

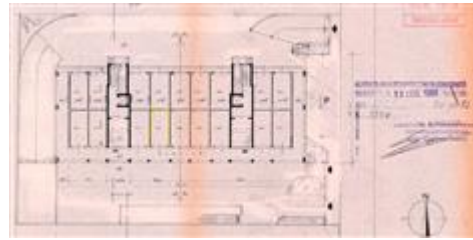
Coerenze: In contorno orario da Nord: autorimessa di terzi, autorimessa di terzi, portico comune al sub. 1, autorimessa di terzi;

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa singola	14,00	x	65 %	=	9,10

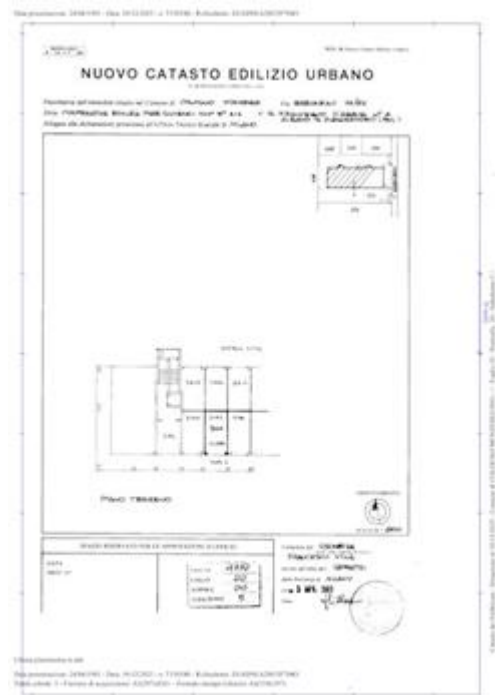
Totale:	14,00	9,10
----------------	--------------	-------------



AUTORIMESSA



PLANIMETRIA BOX



SCHEDA CATASTALE BOX

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/02/2026

Fonte di informazione: Portale di annunci immobiliari - IMMOBILIARE.IT - Agenzia Immobiliare Tecnodomus - Cologno M.se - riferimento: VESPUCCI11

Descrizione: TRE LOCALI di 112 mq CON BOX E CANTINA - servizio di portineria e spazi verdi comuni curati - l'ingresso conduce a una cucina abitabile - soggiorno - ripostiglio e un bagno di servizio. La zona notte ha due camere e un bagno padronale, Un box e una c

Indirizzo: via Amerigo Vespucci 11- zona "San Giuliano" -

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 309.000,00 pari a 2.758,93 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/02/2026

Fonte di informazione: Portale di annunci immobiliari - IMMOBILIARE.IT - Agenzia Immobiliare Doctor House - Victoria snc - Cologno M.se - riferimento: VESPUCCI11

Descrizione: Ampio soggiorno e balcone verandato, cucina abitabile arredata nel prezzo, Camera matrimoniale con aria condizionata, secondo balcone, Seconda camera da letto, Bagno finestrato ristrutturato Cantina di pertinenza- POSSIBILITA' BOX - Facciata in fase

Indirizzo: Trilocale via Pablo Neruda 7, San Giuliano, Cologno Monzese - riferimento: neneruda

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 249.000,00 pari a 2.184,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/02/2026

Fonte di informazione: Portale di annunci immobiliari - IMMOBILIARE.IT - Agenzia Immobiliare CasaOggi - Sesto S. Giovanni - riferimento: Ammiraglie

Descrizione: TRE Locali ha ampio ingresso, Salotto, primo balcone, cucina abitabile, altro balcone, perfetto per pranzi all'aperto o per sfruttarlo come spazio aggiuntivo. Locale bagno/lavanderia, una comodità rara e molto funzionale - Due camere da letto, Bagno

Indirizzo: via Amerigo Vespucci 11- zona "San Giuliano" -

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 290.000,00 pari a 2.685,19 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - A.d E.) 1° semestre 2025 - Cologno M.se - Centro - RESIDENZIALE - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili - Codice Zona B2 - Abitazioni Tipo CIVILI - OTTIMO - (20/02/2026)

Valore minimo: 2.750,00

Valore massimo: 3.500,00

Note: Cologno M.se - Centro - RESIDENZIALE - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili - Codice Zona B2 - Abitazioni Tipo CIVILI - OTTIMO -

O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - A.d E.) 1° semestre 2025 - Cologno M.se - Centro - RESIDENZIALE - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili - Codice Zona B2 - Abitazioni Tipo CIVILI - NORMALE - (20/02/2026)

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.700,00

Note: Cologno M.se - Centro - RESIDENZIALE - Tipologia prevalente: Abitazioni Civili - Codice Zona B2 - Abitazioni Tipo CIVILI - NORMALE -

Prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza Brianza e Provincia - 2° semestre 2025 - Cologno Monzese - CENTRALE - Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio (20/02/2026)

Valore minimo: 2.300,00

Valore massimo: 2.500,00

Note: Prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza Brianza e Provincia - 2° semestre 2025 - Cologno Monzese - CENTRALE - Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento a complessi immobiliari di simili condizioni e finiture, in ragione alla tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione delle unità nel territorio comunale di Monza, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione delle unità stesse, si procede, in relazione alla superficie rilevata, con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano - Ufficio Tecnico - Comune di Cologno M.se - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 - osservatori del mercato immobiliare delle quotazioni immobiliari edite dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza, editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	91,00	x	2.700,00	=	245.700,00
Valore superficie accessori:	9,10	x	2.700,00	=	24.570,00
					270.270,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 270.270,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 270.270,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento a unità immobiliari di simile composizione e con simili condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando il regime convenzionale, l'ubicazione delle unità nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture sociocomunali disponibili oltre al grado di conservazione delle unità stesse, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico. Le fonti di informazione sono edite dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - comune di Cologno M.se, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di comune di Cologno M.se, agenzie: Di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.(Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili sulla piazza di Muggiò, editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	91,00	9,10	270.270,00	270.270,00
				270.270,00 €	270.270,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari visionate non sono, rispettivamente, comodamente divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**269.770,00**

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**

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: €.**269.770,00**

data 19/04/2026

il tecnico incaricato
Daniele Zago