# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 507/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliari

CUSTODE:

Avv. Sara Mozzillo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Luca Dossena**

CF:DSSLCU81E16M052L
con studio in VIMERCATE (MB) Via Stefanardo 15
telefono: 0396852599
email: luca.dossena@hotmail.com
PEC: luca.dossena1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 507/2025

# LOTTO 1

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

A **appartamento** a COLOGNO MONZESE via Trento 44, della superficie commerciale di **37,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
Appartamento al quinto piano composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

L'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un immobile di civile abitazione costituito da sette piani fuori terra più un piano interrato con accesso dal civico 44 di Via Trento - Cologno Monzese (MB).

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 277 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: altro sub, ballatoio comune, altro sub, affaccio su via Trento

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **37,40 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 42.360,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 42.360,00** |
| Data di conclusione della relazione: | **16/07/2026** |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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 **legale** attiva, stipulata il 29/10/2024 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 22070/6824 di repertorio, iscritta il 30/10/2024 a Milano 2 ai nn. 144574/27464, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: € 46.047,22.
Importo capitale: € 23.023,61

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 15/11/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2448 di repertorio, trascritta il 23/12/2025 a Milano 2 ai nn. 186293/128098, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

*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: | **€. 1.115,00** |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | **€. 2.364,84** |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | **€. 17.553,00** |

Ulteriori avvertenze:
Spese condominiali chieste e sollecitate ma non pervenute alla data della perizia.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di decreto di trasferimento (dal 09/04/2015), con atto stipulato il 09/04/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 506/1899 di repertorio, trascritto il 13/04/2015 a Milano 2 ai nn. 32535/21688

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2003 fino al 09/04/2015), con atto stipulato il 27/06/2003 a firma di notaio Silocchi ai nn. 219474 di repertorio, trascritto il 04/07/2003 a Milano 2 ai nn. 101889/61387

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e, pertanto, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. La partecipazione all’asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l’ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima di valore esclude specificatamente l’esame dell’impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, ivi compreso il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 789/1960**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 14/06/1960 con il n. 5492 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 7410/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA PIANO INTERRATO EDIFICIO RESIDENZIALE, rilasciata il 17/07/1990 con il n. 22488 di protocollo

ORDINANZA SINDACALE N° 67 del 26/09/2016 **N. 67/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Motivi di Pericolo - Igiene - Sicurezza ORD_SIN, rilasciata il 26/09/2016

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, è stato tolto il muro all'ingresso e spostato il bagno.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- tecnico : €.1.200,00
- sanzione (importo indicativo minimo): €.1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, è stato tolto il muro all'ingresso e spostato il bagno.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- docfa: €.250,00
- diritti catastali: €.70,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA TRENTO 44

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COLOGNO MONZESE via Trento 44, della superficie commerciale di **37,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( *** DATO OSCURATO *** )
Appartamento al quinto piano composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

L'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un immobile di civile abitazione costituito da sette piani fuori terra più un piano interrato con accesso dal civico 44 di Via Trento - Cologno Monzese (MB).

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 277 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altro sub, ballatoio comune, altro sub, affaccio su via Trento







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | al di sotto della media |
| panoramicità: | al di sotto della media |
| livello di piano: | al di sotto della media |
| stato di manutenzione: | nella media |
| luminosità: | al di sotto della media |
| qualità degli impianti: | al di sotto della media |
| qualità dei servizi: | al di sotto della media |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- ascensore
- riscaldamento autonomo
- acqua calda autonoma

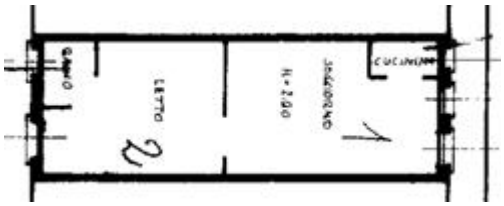
- serramenti pvc, vetri doppi
- tapparelle pvc

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Appartamento | 37,40 | x | 100 % | = | 37,40 |
| **Totale:** | **37,40** | | | | **37,40** |



**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: 28/05/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1092/2016

Descrizione: APPARTAMENTO MQ. 36,37, PIANO PRIMO CON CANTINA, 1

Indirizzo: Via TRENTO, 44 Cologno Monzese, MI

Superfici principali e secondarie: 36

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.500,00 pari a 763,89 Euro/mq

Valore Ctu: 33.089,76 pari a: 919,16 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.000,00 pari a: 611,11 Euro/mq

Distanza: 11.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/07/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1134/2015

Descrizione: App 1000/1000 composto da soggiorno cucina,camera, bagno., 1
Indirizzo: Via Trento, 44 Cologno Monzese, MI
Superfici principali e secondarie: 36
Superfici accessorie:
Prezzo: 45.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq
Valore Ctu: 33.946,08 pari a: 942,95 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 25.500,00 pari a: 708,33 Euro/mq
Distanza: 11.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 12/12/2016
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 115/2014
Descrizione: Bilocale di mq. 36,61, soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno., 1
Indirizzo: Via Trento, 44 Cologno Monzese, MI
Superfici principali e secondarie: 36
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 416,67 Euro/mq
Valore Ctu: 25.971,93 pari a: 721,44 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 20.000,00 pari a: 555,56 Euro/mq
Distanza: 11.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 30/09/2019
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1110/2015
Descrizione: Appartamento di mq. 37, piano terreno, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno., 1
Indirizzo: Via Trento, 44 Cologno Monzese, MI
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 16.000,00 pari a 432,43 Euro/mq
Valore Ctu: 41.000,00 pari a: 1.108,11 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 21.000,00 pari a: 567,57 Euro/mq
Distanza: 11.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 13/12/2016
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1109/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 36, piano primo, soggiorno, angolo cottura, una camera da letto ed un bagno, con annesso vano cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via TRENTO, 44 Cologno Monzese, MI

Superfici principali e secondarie: 36

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

Valore Ctu: 32.400,00 pari a: 900,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.450,00 pari a: 651,39 Euro/mq

Distanza: 11.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/04/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 580/2022

Descrizione: Immobile residenziale sito in via trento 44 cologno monzese, 1

Indirizzo: Via Trento , 44 Cologno Monzese, MI

Superfici principali e secondarie: 36

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

Valore Ctu: 30.000,00 pari a: 833,33 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 833,33 Euro/mq

Distanza: 11.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (02/06/2026)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 37,40 | x | 1.200,00 | = | **44.880,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.880,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.880,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base al valore di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche della zona. Son stati considerati i dati forniti dalle Borse Immobiliari e confrontati con i dati reali di compravendita e dagli annunci immobiliari in essere sul territorio.

**Osservazioni e precisazioni**

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

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione di impianti. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;
- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente);
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia.
- In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.
- dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cologno Monzese, agenzie: Tecnocasa, Gabetti, Delcasa servizi immobiliari, Professione casa, Oro immobiliare., osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM Camera di Commercio di Milano e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), ed inoltre: altri liberi intermediatori di zona

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 | 37,40 | 0,00 | 44.880,00 | 44.880,00 |
| | | | | **44.880,00 €** | **44.880,00 €** |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.520,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.360,00**

**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: **€. 42.360,00**

data 16/07/2026

il tecnico incaricato
Geom. Luca Dossena