



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 537/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:

DOTT. ERNESTO CONFORTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Graziano Derio Brioschi**

CF:BRSGZN68E05F704R

con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2

telefono: 3493562847

email: [graziano@studiobrioschi.com](mailto:graziano@studiobrioschi.com)

PEC: [graziano.brioschi@pct.pecopen.it](mailto:graziano.brioschi@pct.pecopen.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 537/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a VEDUGGIO CON COLZANO Via Madonnina 6, della superficie commerciale di **63,60** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, bagno e camera da letto, oltre a ampio vano cantina posto al piano interrato, collegato direttamente al piano terra da scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 280 mc PT 240 PS1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 188 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: Via Madonnina, 8 (civico in loco 6), piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario. Del piano terra, V Via Madonnina, androne comune e scala altra u.i.u., proprietà di terzi, proprietà di terzi. Del piano interrato, terrapieno verso via madonnina, terrapieno i restanti altri lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>63,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.558,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.558,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>31/05/2025</b>

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

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

titolo

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **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 20/06/2003 a firma di notaio Quaggia Luciano Milano ai nn. 196366 di repertorio, iscritta il 03/07/2003 a Milano 2 ai nn. 101057/20611, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 120.000,00 euro.

Importo capitale: 60.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/12/2005 a firma di notaio De Cicco Alessandro di Pioltello ai nn. 14471/6349/ di repertorio, iscritta il 16/12/2005 a Milano 2 ai nn. 189612/51530, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270.000,00 euro.

Importo capitale: 135.000,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/12/2018 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 10796 di repertorio, iscritta il 04/04/2019 a Milano 2 ai nn. 42211/7619, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo.

Importo ipoteca: 13.000,00 euro.

Importo capitale: 5.199,10 euro

ipoteca , stipulata il 11/11/2019 a firma di Agenzia delle entrate riscossione ai nn. 3247/1919 di repertorio, iscritta il 12/11/2019 a Milano 2 ai nn. 141040/27205, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 87.461,40 euro.

Importo capitale: 43.730,70 euro

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 31/10/2024 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 8027 di repertorio, trascritta il 07/11/2024 a Milano 2 ai nn. 148035/104566, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario - ufficiale giudiziario Tribunale di

Bergamo

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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/2005), con atto stipulato il 07/12/2005 a firma di notaio De Cicco Alessandro di Pioltello ai nn. 14416/6348 di repertorio, trascritto il 16/12/2005 a Milano 2 ai nn. 189611/96062

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2003 fino al 07/12/2005), con atto stipulato il 20/06/2003 a firma di notaio Quaggia Luciano di Milano ai nn. 196365 di repertorio, trascritto il 03/07/2003 a Milano 2 ai nn. 101056/60909

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **DIA 29/03 prot. 2404 del 03/04/2003**, presentata il 03/04/2003 con il n. 2404 di prot. di protocollo

Comunicazione di cambio d'uso da ufficio ad abitazione N. **prot. 3748 del 27/05/2003**, presentata il 27/05/2003 con il n. 3748 di prot. di protocollo.

Estremi desunti da atto di compravendita; alla data di redazione della presente l'ufficio tecnico comunale non ha messo a disposizione la pratica

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne al piano terra consistenti nella creazione di uno scatolare nell'angolo destro del locale bagno, realizzazione di muretto con altezza 100 cm nel locale soggiorno/cottura, al piano interrato, realizzazione di due finestre su bocca di lupo anziché una finestra centrale sempre su bocca di lupo. Si rileva che l'ufficio tecnico comunale non ha trovato corrispondenza relativamente al protocollo per il cambio d'uso da ufficio ad abitazione (la DIA in questione prevede destinazione ufficio). Sarà necessario provvedere a regolarizzazione del cambio d'uso da ufficio ad abitazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge ): €1.500,00
- sanzione (a partire da 1.032,00 euro): €1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 mesi

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

##### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne al piano terra consistenti nella creazione di uno scatolare nell'angolo destro del locale bagno, realizzazione di muretto con altezza 100 cm nel locale soggiorno/cottura, al piano interrato, realizzazione di due finestre su bocca di lupo anziché una finestra centrale sempre su bocca di lupo. In visura catastale risulta via Madonnina civico 8 mentre in loco l'accesso avviene dal portone al civico 6

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dopo avere provveduto alla regolarizzazione edilizia, è necessario provvedere ad aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge ): €800,00
- diritti catastali (vigenti alla data della presente): €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN VEDUGGIO CON COLZANO VIA MADONNINA 6

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VEDUGGIO CON COLZANO Via Madonnina 6, della superficie commerciale di **63,60** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, bagno e camera da letto, oltre a ampio vano cantina posto al piano interrato, collegato direttamente al piano terra da scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 280 mc PT 240 PS1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 188 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: Via Madonnina, 8 (civico in loco 6), piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario. Del piano terra, V Via Madonnina, androne comune e scala altra u.i.u., proprietà di terzi, proprietà di terzi. Del piano interrato, terrapieno verso via madonnina, terrapieno i restanti altri lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2004.



*Esterna da Via comunale*



*Esterna da via comunale*



*Esterna da androne comune*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*vista aerea*



*estratto mappa catastale (fuori scala)*

#### SERVIZI

municipio  
negozi al dettaglio  
supermercato



#### COLLEGAMENTI

superstrada distante SS 36 circa 8 km  
autobus distante Linea Z242 distante circa 1 km  
ferrovia distante Stazione FS Renate/Veduggio  
circa 3 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, bagno e camera da letto, oltre a ampio vano cantina posto al piano interrato, collegato direttamente al piano terra da scala interna. L'accesso avviene da porta posta con affaccio sull'androne carraio da dove si entra nel locale soggiorno con angolo cottura, in fondo a destra si accede al disimpegno notte sul quale sono poste in ordine il locale bagno ed in fondo la camera da letto. L'appartamento dispone di locale cantina, collegato direttamente da scala interna. L'affaccio è doppio, con la camera da letto verso la via Madonnina, mentre il locale bagno ed il locale giorno si affaccia sull'androne carraio, l'illuminazione è scarsa. Le finiture sono di tipo comune, pavimentazioni di tipo ceramico per tutto l'appartamento tranne parte del locale soggiorno che è in laminato, serramenti in legno, porte interne del tipo a battente in legno tamburato, sanitari e rubinetteria di tipo comune e funzionanti.

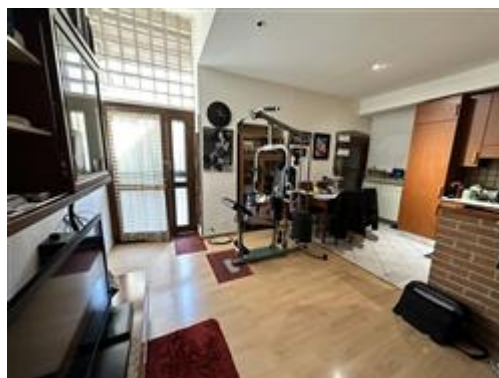
Il riscaldamento avviene per mezzo di caldaia murale a gas di tipo autonomo posta in corrispondenza dell'angolo cottura.

La costruzione del fabbricato in cui risiede l'unità sottoposta a procedura esecutiva, è risalente ai primi anni del 1900, oggetto di vari interventi nel corso degli anni, con necessità di una radicale manutenzione straordinaria; non esiste amministratore condominiale; i vari proprietari, suddividono tra di loro le spese di gestione delle parti comuni.

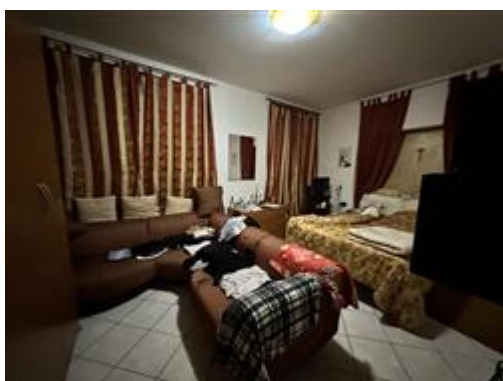




soggiorno



soggiorno



camera da letto



bagno



cantina



corridoio accesso a cantina

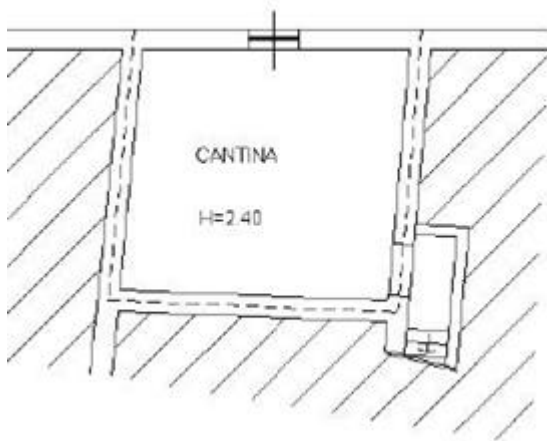
CONSISTENZA:

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 (lorda)	61,00	x	100 %	=	61,00
Cantina (lorda)	26,00	x	10 %	=	2,60
<b>Totale:</b>	<b>87,00</b>				<b>63,60</b>





Planimetria cantina



Planimetria piano terra

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### 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 929,41 a massimo €/mq. 1.455,28 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 850,00 a massimo €/mq. 1.250,00.

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, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 1.100,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,60 x 1.100,00 = **69.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.960,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.960,00**

## 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 Veduggio Con Colzano, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare listino caam e omi

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,60	0,00	69.960,00	69.960,00
				<b>69.960,00 €</b>	<b>69.960,00 €</b>

*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): **€. 3.402,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.558,00**

**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: **€. 66.558,00**

data 31/05/2025

il tecnico incaricato  
Geom. Graziano Derio Brioschi