



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

576/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

AVV. DEBORAH FALCONERI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/09/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Annalisa Cairo

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: annalisa.cairo@gmail.com

PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 576/2019

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

negozio a BRUGHERIO Via John e Robert Kennedy 28, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di **1000/1000 di diritto di superficie** (*** DATO OSCURATO ***) per 90 anni, di cui 55 restanti

Negoziato a piano terreno di immobile a destinazione Centro Commerciale, questo costituito da porzioni immobiliari commerciali e artigianali di servizio e altre attrezzature di uso/interesse pubblico (tra le quali, originariamente, banche, ufficio postale e farmacia); il compendio è così costituito: un piano cantinato con magazzino ed impianti tecnologici, servizi al pubblico, vani scala e zona filtro; un piano terra destinato a supermercato, negozi e galleria; un piano primo destinato a negozi, galleria, impianti tecnologici del supermercato, impianti tecnologici per l'intero complesso commerciale; al piano cantinato n. 106 posti auto coperti.

La porzione immobiliare di cui trattasi è ubicata nell'ampio atrio di ingresso principale e gode di ottima visibilità.

Si precisa che il Comune di Brugherio, con deliberazione della giunta comunale n. 128 del 15/07/2022, ha concesso in comodato d'uso gratuito alla "ASST Monza" n. 3 spazi di proprietà comunale e n. 10 posti auto all'interno del Centro Commerciale Kennedy di via Kennedy n. 28 al fine di realizzare la c.d. "Casa della Comunità", ossia una struttura in cui – nell'interesse dell'intera comunità e in special modo dei malati affetti da patologie croniche – opereranno team multidisciplinari di medici di medicina generale, pediatri di libera scelta, medici specialistici, infermieri di comunità ecc..

L'avvio al progetto in questione ha visto l'inizio lavori al 20/01/2025, mentre la fine lavori venne prevista presuntivamente per 18/08/2025

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,44. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 4 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 80 mq, rendita 2.012,12 Euro, indirizzo catastale: VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: corridoio comune, unità commerciale n. 6, rampa di accesso al piano cantinato, area comune, parte comune e corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, - Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 43.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 43.650,00
Data di conclusione della relazione: 29/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

convenzione urbanistica, stipulata il 07/02/1990 a firma di Notaio ai nn. 46.580/13.225 di repertorio, registrata il 23/02/1990 a Milano ai nn. 2354, trascritta il 07/03/1990 a Milano II ai nn. 20952/15711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a intero complesso immobiliare.

La citata Convenzione è stata modificata con atto Notaio del 8/04/1992 n. 55362/14550, registrato a Milano il 16/04/1992 tras Milano II il 21/04/1992 con nota nn. 34065/24380.

Il C.I.M.E.P., in forza di detta Convenzione, ha concesso alla Sc... il diritto di superficie per la durata di anni 90 a decorrere dal 7.02.1990; in citata Convenzione si legge: " gli enti immobiliari non potranno essere ceduti prima che siano trascorsi 5 anni dalla data di vendita, salvo deroghe espresse e motivate da parte del Comune di Brugherio; al prezzo di prima cessione (questo determinato negli attuali € 133.607,38) sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinato dall'età dell'edificio secondo al seguente tabella: da 0 a 5 anni 0%; da 5 a 10 anni fino al 5%; da 10 a 20 anni fino al 10%; da 20 a 30 anni fino al 20%; oltre 30 anni fino al 30%; in caso di ulteriori cessioni la determinazione del prezzo dovrà essere effettuata con il criterio sopra indicato con obbligo da parte del cedente di sottoporre al Comune di Brugherio, in via preventiva, l'atto preliminare di compravendita per la congruità del prezzo pattuito con quello convenzionato..." (Atto di convenzione allegato alla presente perizia)

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 7810 di repertorio, trascritta il 25/07/2019 a Milano II ai nn. 99046/64735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto fino alla concorrenza dell'importo di €20.169,56 oltre interessi, spese e accessori.
La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

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: € 9.450,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 84.529,79

Millesimi condominiali: 14,58

Ulteriori avvertenze:

sono enti comuni al condominio: l'area su cui sorge l'edificio e l'area scoperta circostante (mapp 4 e 158 fg. 35), in diritto di superficie; le fondazioni, muri maestri ecc; centrale tecnologica e connesse installazioni ed impianti; spazio esterno, scala mobile, ascensori ecc; locali tecnici ecc; impianti condizionamento, elettrico, climatizzazione, ecc; la galleria comune coperta e climatizzata, rampe, scale, ecc; tutto quanto considerato da art. 1117 c.c..

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 di proprietà superficaria, in forza di atto di assegnazione - proprietà superficaria (dal 13/11/2007), con atto stipulato il 13/11/2007 a firma di Tribunale di Oristano ai nn. 951/2007 di repertorio, trascritto il 08/02/2008 a Milano II ai nn. 17604/9545.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1000/1000 di proprietà superficaria

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie, in forza di atto di compravendita (dal 05/05/1993 fino al 08/02/2008), con atto stipulato il 05/05/1993 a firma di Notaio ai nn. 60260/15313 di repertorio, registrato il 13/05/1993 a Milano ai nn. 5626, trascritto il 24/05/1993 a Milano II ai nn. 39.297/27.396.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.

Si precisa che la sig.ra T.M. con atto di compravendita autenticato il 21/03/2003 al n. 121023/25524 di rep. Notaio , tras. il 16/04/2003 Milano II nn. 62667/39552, aveva venduto il bene alla srl (uninominale); successivamente è stata trascritta presso l'Agenzia del Territorio Milano II in data 4/08/2004 domanda giudiziale di revoca in data 24/06/2004 n. 6218/2004 contro la soc. C. srl a favore della massa dei creditori del

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **10421/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuovo fabbricato ad uso commerciale, presentata il 08/11/1988, rilasciata il 07/06/1989 con il n. 29720 di protocollo, agibilità del 28/11/1991 con il n. 35097 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero comparto immobiliare

Concessione Edilizia N. **135/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica alla C.E. n. 29720 del 7/06/1989 e Concessione in Sanatoria n. 18433 del 9/08/1991 per modifiche apportate, presentata il 21/10/1991, rilasciata il 22/11/1991 con il n. 35721 di protocollo, agibilità del 28/11/1991 con il n. 35097 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero comparto immobiliare

Concessione in Sanatoria N. **10421**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in Variante, presentata il 24/06/1991, rilasciata il 12/08/1991 con il n. 023386 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero comparto immobiliare

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BRUGHERIO VIA JOHN E ROBERT KENNEDY 28

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BRUGHERIO Via John e Robert Kennedy 28, della superficie commerciale di 113,00 mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (* DATO OSCURATO ***) per 90 anni, di cui 55 restanti**

Negozio a piano terreno di immobile a destinazione Centro Commerciale, questo costituito da porzioni immobiliari commerciali e artigianali di servizio e altre attrezzature di uso/interesse pubblico (tra le quali, originariamente, banche, ufficio postale e farmacia); il compendio è così costituito: un piano cantinato con magazzino ed impianti tecnologici, servizi al pubblico, vani scala e zona filtro; un piano terra destinato a supermercato, negozi e galleria; un piano primo destinato a negozi, galleria, impianti tecnologici del supermercato, impianti tecnologici per l'intero complesso commerciale; al piano cantinato n. 106 posti auto coperti.

La porzione immobiliare di cui trattasi è ubicata nell'ampio atrio di ingresso principale e gode di ottima visibilità.

Si precisa che il Comune di Brugherio, con deliberazione della giunta comunale n. 128 del 15/07/2022, ha concesso in comodato d'uso gratuito alla "ASST Monza" n. 3 spazi di proprietà comunale e n. 10 posti auto all'interno del Centro Commerciale Kennedy di via Kennedy n. 28 al fine di realizzare la c.d. "Casa della Comunità", ossia una struttura in cui – nell'interesse dell'intera comunità e in special modo dei malati affetti da patologie croniche – opereranno team multidisciplinari di medici di medicina generale, pediatri di libera scelta, medici specialistici, infermieri di comunità ecc..

L'avvio al progetto in questione ha visto l'inizio lavori al 20/01/2025, mentre la fine lavori venne prevista presuntivamente per 18/08/2025

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,44. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 4 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 80 mq, rendita 2.012,12 Euro, indirizzo catastale: VIA JOHN E ROBERT KENNEDY , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corridoio comune, unità commerciale n. 6, rampa di accesso al piano cantinato, area comune, parte comune e corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.





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 Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio
scuola media inferiore
parco giochi
centro sportivo
farmacie
piscina



COLLEGAMENTI

tangenziale
metropolitana



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio ha accesso dall'ampio atrio di ingresso, in prossimità della scala mobile di collegamento al piano primo (pure a destinazione commerciale e servizi), è dotato di luci-vetrina sui fronti principali e si sviluppa per una superficie pari a circa mq. 113. Il negozio è dotato di servizio igienico con antibagno

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrine con porta ingresso all'unità in alluminio e vetro
pavimentazione interna: realizzata in parquet prefinito
pavimentazione esterna: in zone comuni: pietra naturale



Degli Impianti:

elettrico: esterno

condizionamento: comune al complesso. al momento non funzionante (limitatamente all'unità in oggetto di vendita)

termico: comune al fabbricato. al momento non funzionante (limitatamente all'unità in oggetto di vendita)

nella media

mediocre

mediocre



CLASSE ENERGETICA:

[21.19 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15034-000559/10 registrata in data 23/12/2010

CONSISTENZA:

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

tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 8 di 12

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unità a destinazione negozio	113,00	x	100 %	=	113,00
Totale:	113,00				113,00



PIANO TERRA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1007/2012

Descrizione: Negozio di mq. 63,8, piano terra, un locale con destinazione d'uso commerciale e un servizio oltre posto auto.

Indirizzo: Via J. e R. Kennedy, 28 Brugherio, MB

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

Valore Ctu: 143.000,00 pari a: 2.269,84 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.250,00 pari a: 607,14 Euro/mq

Distanza: 103.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/01/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 390/2022

Descrizione: Immobile commerciale adibito a supermercato di mq 490 open space e due locali di servizio, al piano terra, con altezza interna pari a 4.00m.

Indirizzo: Via Volturmo, 80 Brugherio, MB

Superfici principali e secondarie: 490

Superfici accessorie:

Prezzo: 166.000,00 pari a 338,78 Euro/mq

Valore Ctu: 294.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 220.050,00 pari a: 449,08 Euro/mq

Distanza: 446.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/12/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari n. 116/2017

Descrizione: negozio posto all'interno del Centro Kennedy

Indirizzo: medesimo comparto

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 115,38 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che pur confermando il valore immobiliare derivante dalla contabilizzazione effettuata dall'Amministrazione Comunale relativamente alle disposizioni di Convenzione, che cita "*Il C.I.M.E.P., in forza di detta Convenzione, ha concesso alla Società G. spa il diritto di superficie per la durata di anni 90 a decorrere dal 7.02.1990;...gli enti immobiliari non potranno essere ceduti prima che siano trascorsi 5 anni dalla data di vendita, salvo deroghe espresse e motivate da parte del Comune di Brugherio; al prezzo di prima cessione (questo determinato in € 133.607,38) sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinato dall'età dell'edificio secondo la seguente tabella: da 0 a 5 anni 0%; da 5 a 10 anni fino al 5%; da 10 a 20 anni fino al 10%; da 20 a 30 anni fino al 20%; oltre 30 anni fino al 30%....*" dato atto che allo stato il bene è stato oggetto di numerose aste andate deserte ma che ad oggi si può dare atto della riqualificazione di spazi destinati a "casa di Comunità" di interesse pubblico, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore unitario "a corpo", come di seguito meglio determinato.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; dell'eventuale adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. **Si precisa, come meglio esposto al capitolo che precede, che le future compravendite dovranno rispondere alle determinazioni contenute in Convenzione.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

43.650,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 43.650,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 43.650,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, tenuto altresì conto delle numerose aste deserte nonché dello stato in cui versa il fabbricato, si ritiene congrua la applicazione di una valutazione a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Vimercate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: locali

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	negozio	113,00	0,00	43.650,00	43.650,00
				43.650,00 €	43.650,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 43.650,00

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:

€ 43.650,00



data 29/09/2025

il tecnico incaricato
Annalisa Cairo

