



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

186/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

Dott. Paolo Longoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giorgio Cominoli

CF:CMNGRG49A15C2280

con studio in LISSONE (MB) Via Ada Negri, 16

telefono: 039461420

fax: 039461420

email: GIORGIO@COMINOLI.IT

PEC: giorgio.cominoli@geopec.it

tecnico incaricato: Giorgio Cominoli

Pagina 1 di 11

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a Bernareggio (MB) Via Obizzone 56, della superficie commerciale di circa **103,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un complesso condominiale convenzionalmente denominato "La Robinia" di complessivi due piani fuori terra.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, balcone oltre alla cantina e al box. L'accesso carraio e pedonale avvengono dalla via Galileo Galilei civico 58. Il condominio è privo di ascensore.

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto della presente stima è attualmente correttamente identificata al N.C.E.U. al fg. 16, Part. 69, Sub. 7 a seguito di "Atto di rettifica e precisazione di atti precedenti" a firma del Dott. Massimo Malvano Notaio in Monza Rep. n. 29052 del 31/01/2025 trascritto presso la Conservatoria di Milano II ai nn. 26260/17961 in quanto "...per mero errore materiale, è stata allegata alla planimetria la fascetta cartacea che riportava i dati catastali di un diverso immobile acquistato dalla [REDACTED] oggi individuato nel catasto Fabbricati del Comune di Bernareggio con i seguenti errati Fg. 16, Part. 69, Sub. 7 in luogo di quelli corretti Fg. 16, Part. 69, Sub. 3..." ne consegue che l'immobile oggetto di pignoramento del 16/03/2022, Rep. n. 1978 - Fg. 16, Part. 69, Sub. 3 in precedenza, in atti, così catastalmente identificato - è di fatto di altra, ora, proprietà e quello corretto è, a seguito dell'Atto sopra menzionato, il sub. 7. Si precisa che l'Atto di precetto, l'istanza di vendita, l'Atto di pignoramento con la relativa trascrizione e il certificato notarile riportano l'indicazione del subalterno 3 che è stato successivamente corretto, con "Atto di rettifica e precisazione di atti precedenti" sopra citato, con il corretto subalterno 7.

Identificazione catastale:

- foglio 16, particella 69, sub. 7, (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 497,09 Euro, indirizzo catastale: via Obizzone da Bernareggio, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: dell'appartamento a Nord: enti comuni, altra proprietà e affaccio su cortile comune; a Est: altra proprietà; a Sud: affaccio su giardino di altra proprietà; a Ovest: altra proprietà. Della cantina: a Nord: corridoio comune; a Est: altra proprietà; a Sud: terrapieno; a Ovest: altra proprietà.

A.I

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 16, particella 69, sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: via Obizzone da Bernareggio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a Nord: cortile comune; a Est: cortile comune; a Sud: altra proprietà; a Ovest: altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.750,00
Data di conclusione della relazione:	16/05/2025

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 attiva, stipulata il 11/07/2013 a firma del Dott. Erba Mario Notaio in Monza ai nn. 89466/17638 di repertorio, iscritta il 15/07/2013 a Milano II ai nn. 67181/11924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 189.000,00

Importo capitale: € 105.000,00

Durata ipoteca: 5 anni 1 mese.

La presente iscrizione interessa i seguenti immobili: appartamento e box rispettivamente identificati catastalmente al Fg. 16, Part. 69, Sub. 3 e 9, siti in Bernareggio via Obizzone da Bernareggio 56/58.

Si ribadisce che l'appartamento individuato con il sub. 3 è stato meglio identificato con "Atto di rettifica e precisazione di precedenti atti" a firma del Dott. Massimo Malvano in Monza il 31/01/2025 ai nn. Rep. 29052/17475 e trascritto a Milano II il 28/02/2025 ai nn. 26260/17961 con il Sub. 7 a seguito di un errore materiale.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 16/03/2022 a firma del Tribunale di Monza C.F. 85020470150 ai nn. 1978 di repertorio, trascritto il 30/03/2022 a Milano II ai nn. 42685/28804, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobiliare.

La presente iscrizione interessa i seguenti immobili: appartamento e box rispettivamente identificati catastalmente al Fg. 16, Part. 69, Sub. 3 e 9, siti in Bernareggio via Obizzone da Bernareggio 56/58.

Si ribadisce che l'appartamento individuato con il sub. 3 è stato meglio identificato con "Atto di rettifica e precisazione di precedenti atti" a firma del Dott. Massimo Malvano in Monza il 31/01/2025 ai nn. Rep. 29052/17475 e trascritto a Milano II il 28/02/2025 ai nn. 26260/17961 con il Sub. 7 a seguito di un errore materiale.

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:	€. 3.600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 16.141,65
Millesimi condominiali:	84,43
Ulteriori avvertenze:	

Dati trasmessi dall'amministratore pro-tempore a mezzo mail del 29/04/2025 aggiornati alla data della perizia. Sarà pertanto necessario provvedere a verificare gli importi sopra riportati, in particolare quelli relativi alle spese condominiali insolte e a quelle straordinarie, alla data di acquisto in quanto potrebbero necessitare di un aggiornamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/02/1988), con atto stipulato il 01/02/1988 a firma del Dott. Notaio Giulio Rodino ai nn. 84224 di repertorio, trascritto il 24/02/1988 a Milano II ai nn. 16207/12148.

Con atto del 29 dicembre 2005 Rep. 60482 Dott. Alberto Paleari, trascritto presso gli Uffici del Territorio di Milano - Circoscrizione II° in data 12 gennaio 2006 ai nn. 3592/1913, la società [REDACTED] si trasformava nella società [REDACTED] unità immobiliari site in Bernareggio Via Obizzone da Bernareggio distinte al CU Fg. 16, Mapp. 69, Sub. 3 e 9, nonchè beni in Cernusco sul Naviglio.

Con atto del 01 agosto 2011 Rep. n. 53.960/22.909 Notaio Josè Carbonell di Villasanta, registrato a Monza in data 3 agosto 2011 al n. 12.015 serie 1t, si e' proceduto alla modifica della denominazione della società' [REDACTED]

[REDACTED] nella nuova denominazione [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 12/76 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa per appartamenti e boxes, presentata il 12/02/1976, rilasciata il 18/11/1976 con il n. 568 di protocollo, agibilità del 04/02/1980.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BERNAREGGIO VIA OBIZZONE 56

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Bernareggio (MB) Via Obizzone 56, della superficie commerciale di circa **103,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un complesso condominiale convenzionalmente denominato "La Robinia" di complessivi due piani fuori terra.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, balcone oltre alla cantina e al box. L'accesso carraio e pedonale avvengono dalla via Galileo Galilei civico 58. Il condominio è privo di ascensore.

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto della presente stima è attualmente correttamente identificata al N.C.E.U. al fg. 16, Part. 69, Sub. 7 a seguito di "Atto di rettifica e precisazione di atti precedenti" a firma del Dott. Massimo Malvano Notaio in Monza Rep. n. 29052 del 31/01/2025 trascritto presso la Conservatoria di Milano II ai nn. 26260/17961 in quanto "...per mero errore materiale, è stata allegata alla planimetria la fascetta cartacea che riportava i dati

catastali di un diverso immobile acquistato dalla [REDACTED] oggi individuato nel catasto Fabbricati del Comune di Bernareggio con i seguenti errati Fig. 16, Part. 69, Sub. 7 in luogo di quelli corretti Fig. 16, Part. 69, Sub. 3...." ne consegue che l'immobile oggetto di pignoramento del 16/03/2022, Rep. n. 1978 - Fig. 16, Part. 69, Sub. 3 in precedenza, in atti, così catastalmente identificato - è di fatto di altra, ora, proprietà e quello corretto è, a seguito dell'Atto sopra menzionato, il sub. 7. Si precisa che l'Atto di precetto, l'istanza di vendita, l'Atto di pignoramento con la relativa trascrizione e il certificato notarile riportano l'indicazione del subalterno 3 che è stato successivamente corretto, con "Atto di rettifica e precisazione di atti precedenti" sopra citato, con il corretto subalterno 7.

Identificazione catastale:

- foglio 16, particella 69, sub. 7, (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 497,09 Euro, indirizzo catastale: via Obizzone da Bernareggio, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: dell'appartamento a Nord: enti comuni, altra proprietà e affaccio su cortile comune; a Est: altra proprietà; a Sud: affaccio su giardino di altra proprietà; a Ovest: altra proprietà. Della cantina: a Nord: corridoio comune; a Est: altra proprietà; a Sud: terrapieno; a Ovest: altra proprietà.

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 Ronco Briantino, Verderio, Sulbiate, Aicurzio, Carnate e Vimercate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

distante 0,30 Km SP177	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
distante 0,30 Km SP3	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
distante 3,00 Km A51 Tangenziale Est di Milano	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini

anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso.

- Si sottolinea come in loco non siano state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti, sarà pertanto necessario provvedere alla loro verifica.

- L'appartamento si presenta in un generale discreto livello di manutenzione.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura e pilastri

nella media 

solai: misto latero cemento

nella media 

scaie interne: a C realizzate in c.a. con rivestimento in lastre lapidee

nella media 

copertura: a falde costruita in c.a. con manto di copertura in elementi di laterizio

nella media 

Degli Impianti:

termico: centralizzato con alimentazione a metano e termosifoni in ghisa; conformità: non rilevabile

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale; conformità: non rilevabile

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media 

citofonico: audio conformità: non rilevabile

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in plastico di facciata

al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

nella media 

porta di ingresso: anta singola a battente blindata

nella media 

plafoni: intonacati e tinteggiati

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e parquet nelle due camere

nella media 

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno

nella media 

infissi esterni: anta singola e doppie realizzati in legno con vetro singolo

mediocre 

cancello carraio: elettrificato, realizzato in metallo

nella media 

cancello pedonale: anta singola metallica

nella media 

portone ingresso: anta singola a battente alluminio e vetro

nella media 

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 con annesso vano di cantina	103,00	x	100 %	=	103,00
Totale:	103,00				103,00

ACCESSORI:**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 16, particella 69, sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: via Obizzone da Bernareggio, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a Nord: cortile comune; a Est: cortile comune; a Sud: altra proprietà; a Ovest: altra proprietà.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	15,00				7,50

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: 19/12/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1219/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 80, piano terzo senza ascensore, ingresso, bagno, cucina, soggiorno con balcone, camera, camera padronale con annesso vano cantina al piano primo interrato., 1

Indirizzo: Via Obizzone da Bernareggio, 75/B Bernareggio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 62.880,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/07/2018

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 219/2014

Descrizione: Piena proprietà superficiaria di box di mq. 11,30 con forma rettangolare e/o trapezoidale. , 10 B)

Indirizzo: Via Europa, snc Bernareggio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 2.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 203.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: www.idealista.it

Descrizione: tre locali al primo piano senza ascensore

Indirizzo: via Obizzone

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.571,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima finale è da considerarsi comprensivo di ogni onere per la regolarizzazione edilizia/catastale/urbanistica del bene, degli eventuali costi per le demolizioni, smaltimento e messa in pristino dei luoghi, dell'eventuale non conformità degli impianti e vizi occulti non rilevabili dall'analisi visiva dei beni effettuati dal perito in fase di sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	103,00	x	1.500,00	=	154.500,00
Valore superficie accessori:	7,50	x	1.500,00	=	11.250,00
					165.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 165.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 165.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata adottando il metodo per confronto, utilizzando come parametro il prezzo al Mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita nel Comune di Bernareggio per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di compravendita. Tale prezzo viene individuato dall'analisi del valore di mercato e dalla consultazione con operatori immobiliari della zona. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro

perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con massimo di 25 cm).

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

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	103,00	7,50	165.750,00	165.750,00
				165.750,00 €	165.750,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'alloggio non si presta ad una eventuale divisibilità della superficie abitabile.

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: **€. 165.750,00**

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: **€. 165.750,00**

data 16/05/2025

il tecnico incaricato
Giorgio Cominoli

tecnico incaricato: Giorgio Cominoli
Pagina 11 di 11