



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

630/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

DOTT.CARLO MARIA PIROVANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2026

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@COMINOLLIT

PEC: giorgio.cominoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 630/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PADERNO DUGNANO via Cernaia 12, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento in contesto condominiale con piccolo deposito pertinenziale al piano sottotetto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 e 5. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 138 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via Cernaia 12 Paderno Dugnano, piano: 3, 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento da nord in senso orario altra unità di terzi, vano scala comune, cortile interno comune, altra unità di terzi, pubblica via ; del deposito da nord in senso orario: vano scala comune, cortile interno comune, altra unità di terzi, parti comuni

Attenzione : il locale a deposito pertinenziale è da individuarsi secondo quanto indicato nella planimetria originaria allegata all'atto di provenienza esibito dalla attuale proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, . Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.160,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.160,00
Data di conclusione della relazione:	22/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità sono riferite alla data dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto perito.

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**, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISCRIZIONE del 13/03/2023 - Registro Particolare 5282 Registro Generale 33257 Pubblico ufficiale TOMMASI ENRICO Repertorio 15151/8379 del 12/03/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 7843 del 2003

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE del 02/01/2025 - Registro Part. 7 Registro Gen. 24 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE MONZA Rep.10863 del 12/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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**

Ulteriori avvertenze:

Al momento non è stato possibile identificare un amministratore del condominio. Le spese condominiali non sono note.

A detta dell'occupante il condominio da anni non ha un amministratore ufficialmente nominato; pertanto lo stabile è privo del servizio di riscaldamento centralizzato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita.

Atto del 12/03/2003 Pubblico ufficiale TOMMASI ENRICO Sede NOVA MILANESE (MI)
Repertorio n. 15150 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 30944.1/2003 Reparto PI di MILANO 2
in atti dal 26/03/2003 atti dal 26/03/2003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE ALLA COSTRUZIONE N. **630 / 1959**, intestata a *** DATO OSCURATO
*** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE.
ABITABILITA' RILASCIATA IL 03.12.1960

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si segnalano differenze tra lo stato di fatto e la distribuzione interna, inoltre il balcone lato cucina non è stato mai realizzato. (normativa di riferimento: testo unico edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni, spese tecniche e opere: €5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a unità di proprietà esclusiva. Non sono considerate le parti comuni.

Per la regolarizzazione è d'obbligo procedere con un progetto esecutivo di sanatoria e la conseguente presentazione di pratica edilizia. Potrebbe essere necessario eseguire opere edilizie di adeguamento

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la rappresentazione catastale non corrisponde allo stato legittimo comunale. Pertanto in funzione della sanatoria da conseguire sarà necessario procedere con la variazione catastale conseguente

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali, diritti : €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PADERNO DUGNANO VIA CERNAIA 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PADERNO DUGNANO via Cernaia 12, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in contesto condominiale con piccolo deposito pertinenziale al piano sottotetto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 e 5. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 138 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via Cernaia 12 Paderno Dugnano, piano: 3, 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento da nord in senso orario altra unità di terzi, vano scala comune, cortile interno comune, altra unità di terzi, pubblica via ; del deposito da nord in senso orario: vano scala comune, cortile interno comune, altra unità di terzi, parti comuni

Attenzione : il locale a deposito pertinenziale è da individuarsi secondo quanto indicato nella planimetria originaria allegata all'atto di provenienza esibito dalla attuale proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, . Immobile costruito nel 1959.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Varedo, Limbiate, Cormano, Cusano Milanino, Bollate, Cinisello Balsamo, Nova Milanese e Senago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in contesto condominiale, privo di ascensore, con piccolo deposito pertinenziale al piano sottotetto. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta in gravi condizioni generali di degrado. L'alloggio è posto al piano terzo, mentre il deposito pertinenziale è ubicato al piano quinto. L'appartamento è costituito da un piccolo ingresso, cucina, servizio igienico e camera matrimoniale munita di balcone affacciato sulla via Cernaia.

I rivestimenti dell'appartamento sono di tipo ceramico, i serramenti perimetrali esterni sono in

alluminio e quelli interni in legno. Lo stato generare manutentivo è scadente. Si segnali la presenza di muffe dateterminate da fenomeni di condensa.

L'impianto di riscaldamento centralizzato al momento non è funzionante. E' installata una pompa di calore con modulo split a parete.

Il locale sottotetto si presenta al rustico, posto direttamente sotto la falda di copertura che lo rende poco fruibile per via delle limitate altezze di piano, Si segnala anche il particolare stato di disordine e degrado del piano in argomento.

Da notare che l'esatto posizionamento del suddetto locale è da ricercare nella planimetria allegata all'atto di provenienza della attuale proprietà.

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 balcone e locale deposito	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	42,00				42,00

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: 16/02/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 181/2023

Descrizione: Appartamento in Paderno Dugnano (MI), Via Cernaia n. 12, della superficie commerciale di 40,50 mq composto da soggiorno, cucina, locale bagno, camera da letto con piccola cabina armadio e balcone con accesso dal salotto e dalla cucina, sottotetto. , 1

Indirizzo: Via Cernaia n. 12 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.517,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 44.517,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 2.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/05/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 411/2017

Descrizione: Appartamento (1000/1000) della superficie commerciale di 40,65 mq, in contesto condominiale, posto al piano terra e composto da soggiorno/cottura, camera oltre a bagno e solaio al piano quinto sottotetto., 1

Indirizzo: Via Cernaia n. 12 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 28.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 8.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/07/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 891/2017

Descrizione: Appartamento sito nel Comune di PADERNO DUGNANO (MI) Via Cernaia 12, scala 2, della superficie commerciale di 51,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà, posto al piano rialzato, composto da ingresso, bagno, ripostiglio, cucina, camera da letto e due balconcini, oltre ad uno spazio non delimitato da muri divisorii, adibito a ripostiglio, posto al piano sottotetto, di 1,75 mq., 1

Indirizzo: Via Cernaia 12 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 39.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 8.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/12/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 395/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 50, terzo piano senza ascensore, con ingresso, bagno, soggiorno con angolo cottura, camera e balcone; solaio al piano quinto. Cantina., 1

Indirizzo: Via Cernaia, 12 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 41.763,60 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.150,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 8.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/07/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1029/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 46, piano terzo, corridoio, zona giorno, camera, bagno e balcone oltre a vano di solaio posto al quinto piano., 1

Indirizzo: Via CERNAIA, 12 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 8.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/06/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1089/2015

Descrizione: APPARTAMENTO di mq. 50, piano quarto, locali due più servizi con annessi solaio al piano sottotetto e cantina/deposito., 1

Indirizzo: Via Cernaia, 12 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 59.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 8.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

0,00500

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	42,00	x	980,00	=	41.160,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 41.160,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 41.160,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di comunale, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare locali, ed inoltre: ASTE IMMOBILIARI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	42,00	0,00	41.160,00	41.160,00
				41.160,00 €	41.160,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.160,00**

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: **€. 35.160,00**

data 22/01/2026

il tecnico incaricato
Giorgio Cominoli