



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 455/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:  
dott. Ruggero Redaelli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2026

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 455/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a RENATE VIA PAPA GIOVANNI XXIII 5, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano terzo costituito da ambiente di soggiorno con cucina a vista, servizio igienico, camera da letto e ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di >270cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 134 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 5 , piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord: pubblica via, altra ditta, corridoio comune, altra ditta

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>78,00 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>€. 66.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.200,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>04/02/2026</b>

### 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, derivante da ISCRIZIONE del 17/11/2010 - Registro Particolare 33200 Registro Generale 140526 Pubblico Ufficiale CARUSO CLAUDIO Repertorio 673/550 del 10/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE del 27/10/2025 - Registro Particolare 103659 Registro Generale 151262 Pubblico Ufficiale TRUBUNALE DI MONZA - UNEP Repertorio 9808 del 08/10/2025 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:

Attenzione: all'attualità l'amministratore interpellato non ha fornito informazioni

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 20/05/2010).  
Atto del 20/05/2010 Pubblico Ufficiale SASSO MICHELE Sede BESANA IN BRIANZA (MI)  
Repertorio n. 42601 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 39886.1/2010  
Reperto PI di MILANO 2 in atti dal 27/05/2010

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 19/12/2001 fino al 20/05/2010).  
Atto del 19/12/2001 Pubblico ufficiale MALUSA GUIDO Sede CARATE BRIANZA (MI)  
Repertorio n. 63334 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 758.1/2002 Reparto PI di MILANO 2 in  
atti dal 08/01/2002

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **44/44** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO DI ABITAZIONE .

Nulla osta rilasciato il 25.06.1966 - varianti rilasciate il 12.12.1966 - 15.03.1968; abitabilità del 28.03.1968

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si sono rilevate difformità nella distribuzione interna (normativa di riferimento: testo unico edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali , sanzioni e eventuali opere: €4.000,00

La regolarizzazione passa attraverso un progetto di sanatoria che potrebbe richiedere opere di ripristino. Il giudizio di conformità è basato sulle pratiche edilizie che il Comune di Renate ha messo a disposizione. Si desume ogni responsabilità derivate da eventuali atti giacenti ma non forniti al sottoscritto

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RENATE VIA PAPA GIOVANNI XXIII 5

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RENATE VIA PAPA GIOVANNI XXIII 5, della superficie commerciale di **78,00**

mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano terzo costituito da ambiente di soggiorno con cucina a vista, servizio igienico, camera da letto e ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di >270cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 134 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 5 , piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord: pubblica via, altra ditta, corridoio comune, altra ditta

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Cassago Brianza, Besana in Brianza, Briosco e Veduggio con Colzano. ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terzo costituito da ampio ambiente di soggiorno con cucina a vista, servizio igienico con antibagno, camera da letto matrimoniale, ripostiglio e balcone. L'alloggio, in contesto condominiale con esercizi commerciali al piano terra, è servito da impianto ascensore. Le parti comuni sono in condizioni di manutenzione sufficienti. L'unità dispone di finiture e impianti obsoleti. I pavimenti e rivestimenti sono ceramici, applicati in epoca successiva alla costruzione originaria. I serramenti perimetrali sono in alluminio senza taglio termico, mentre quelli interni sono in legno. Il riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori metallici. Il locale bagno è stato oggetto di opere di rinnovamento rispetto all'epoca di edificazione. Le condizioni manutentive generali appaiono mediocri ( l'alloggio risulta da tempo disabitato ).

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
alloggio con balconi	78,00	x	100 %	=	78,00
<b>Totale:</b>	<b>78,00</b>				<b>78,00</b>

#### 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: 12/12/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1115/2018

Descrizione: Appartamento piano 3-S1, mq. 70 composto da due locali, servizi, oltre a cantina., 1

Indirizzo: Via PAPA GIOVANNI XXIII, 6 Renate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 43.276,51 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 23.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/03/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1017/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 64, piano 2°, 3 locali e servizi; cantina., 1

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII, 6 Renate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 24.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/09/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1666/2012

Descrizione: APPARTAMENTO POSTO AL PIANO QUARTO, COMPOSTO DA TRE LOCALI E SERVIZI, MQ. 83,00., 1

Indirizzo: Via Via Giovanni XXIII , 8 Renate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 85.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 25.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 953/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 61, terzo piano, bilocale con ingresso, camera, bagno, cucina abitabile e soggiorno, oltre locale cantina., 1

Indirizzo: Via PAPA GIOVANNI XXIII, 6 Renate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 42.562,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.941,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/05/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 831/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 222,44, diviso in due porzioni indipendenti oltre giardino in proprietà superficaria in comune e box doppio di mq. 33,12., 1

Indirizzo: Via Deledda, 25 e 27 Renate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 163.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 288.928,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 217.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 182.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/09/2022

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 109/2017

Descrizione: APPARTAMENTO di mq.114, cucina/soggiorno e bagno al PT, due camere e bagno al P1, ripostiglio sottotetto e balcone al P2. CANTINA E BOX DOPPIO di mq. 36, 1

Indirizzo: Via GRAZIA DELEDDA, 21 Renate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.950,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 122.323,86 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 129.950,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 182.00 m

Numero Tentativi: 2

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,00 x 900,00 = **70.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MONZA, 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	78,00	0,00	70.200,00	70.200,00
				<b>70.200,00 €</b>	<b>70.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.200,00**

**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: **€. 66.200,00**

data 04/02/2026

il tecnico incaricato  
Giorgio Cominoli