



**TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO**

**NUOVO RITO  
FALLIMENTARE**

**R.G. N. NR 608-1/2024**

**Liquidazione Giudiziale: Comi Cereali S.R.L./Comi Giulio**

**Giudice Delegato: Dr.ssa Luisa Vasile**

**Curatore: Dr. Francesco Giovanni Caccamo**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**Lotto 12 - Appartamento al P.1° - 2° sottotetto e n. 2 box auto al P.T. in  
Cornate d'Adda (MI) Via N. Sauro n. 4/A**

Tecnico incaricato:

**GEOM. LUCA MUTTI**

[lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com)

## Premesse

---

Il sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via [REDACTED] regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8242 ed all'Albo nazionale dei Consulenti Tecnici del Giudice, ha ricevuto l'incarico dal Giudice Delegato Dr.ssa Luisa Vasile su indicazione del Liquidatore Giudiziale Dr. Francesco Giovanni Caccamo, di procedere alla valutazione di un appartamento al P.1°-2° sottotetto e due vani box al P. Terra, il tutto ubicato in **Cornate d'Adda (MI) Via Nazario Sauro n. 4/A**. Nello specifico si tratta di un appartamento di una palazzina di 4 unità residenziali con relativi box pertinenziali.

Lo stesso ha effettuato le opportune indagini, accertamenti dovendo redigere la relazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173 bis in materia di disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile.

## Situazione catastale

---

Trattasi di un appartamento al piano primo con sottotetto al piano 2°, oltre a due vani box auto situati nel cortile esterno al piano terreno, il tutto attualmente identificato catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Cornate d'Adda, come segue:

**- Foglio 6, mappale 348, sub. 6, Cat. A/2, cl. 3, cons. 7,5 vani, P.1°, RC€ 464,81**

Coerenze in corpo ed in contorno dell'appartamento: cortile comune su tre lati, altra u.i.u., vano scale

**- Foglio 6, mappale 348, sub. 11, Cat. C/6, cl. 5, cons. mq. 18, RD€ 47,41**

Coerenze in corpo ed in contorno del box: altra u.i.u. su due lati, ragione al mapp. 128, altra u.i.u.

**- Foglio 6, mappale 348, sub. 12, Cat. C/6, cl. 5, cons. mq. 18, RD€ 47,41**

Coerenze in corpo ed in contorno del box: altra u.i.u. su due lati, ragione al mapp. 128, altra u.i.u.

## Provenienza

---

Gli immobili sono pervenuti al Sig. [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 28/07/1995 Pubblico ufficiale AURUCCI Sede MERATE (LC) Repertorio n. 123833 - UR Sede MERATE (LC) Registrazione n. 567 registrato in data 03/08/1995 - Voltura n. 320806.1/1996 - Pratica n. 990836 in atti dal 02/11/2001

## Situazione comunale

---

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1967, successivamente con provvedimento autorizzativo pratica edilizia n. 138/93 è stata autorizzata la demolizione di vetusti fabbricati esistenti e la ricostruzione di un fabbricato di civile abitazione.

L'intervento edificatorio è stato autorizzato previa sottoscrizione una convenzione per la concessione del diritto di edificare al foglio 6 particella 129 a distanza inferiore rispetto a quanto stabilito dalle NTA documento sottoscritto tra le parti in data 15/08/1993 e parte integrante della presente relazione

Variante in corso d'opera della concessione edilizia n. 138/93 del 11/05/1995 e successiva richiesta di abitabilità n. 9174 del 11/07/1995.

L'immobile risulta conforme ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis della legge 27 febbraio 1985 n. 52 ed alla situazione catastale ai sensi della Legge 122/2010

### **Ispezione ipotecaria**

---

Dalle ispezioni ipotecarie svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, sono emerse le seguenti formalità in carico a:

Comune di CORNATE D'ADDA (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0006 Particella 00348 Subalterno 0006

#### **Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 20/03/2024 - Registro Particolare 25955 Registro Generale 36056 Pubblico ufficiale CONFORTI CARLO Repertorio 16146/8441 del 13/03/2024 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE AI SENSI ART.2645 TER C.C.

2. ISCRIZIONE del 21/03/2024 - Registro Particolare 6075 Registro Generale 36394 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1159 del 17/01/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO importo capitale € 738.442,09 – importo totale € 900.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

3. TRASCRIZIONE del 26/02/2026 - Registro Particolare 17298 Registro Generale 25082 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 103 del 13/02/2026 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

---

Comune di CORNATE D'ADDA (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0006 Particella 00348 Subalterno 0011

#### **Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 20/03/2024 - Registro Particolare 25955 Registro Generale 36056 Pubblico ufficiale CONFORTI CARLO Repertorio 16146/8441 del 13/03/2024 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE AI SENSI ART.2645 TER C.C.

2. ISCRIZIONE del 21/03/2024 - Registro Particolare 6075 Registro Generale 36394 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1159 del 17/01/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO importo capitale € 738.442,09 – importo totale € 900.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

3. TRASCRIZIONE del 26/02/2026 - Registro Particolare 17298 Registro Generale 25082 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 103 del 13/02/2026 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

---

Comune di CORNATE D'ADDA (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0006 Particella 00348 Subalterno 0012

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 20/03/2024 - Registro Particolare 25955 Registro Generale 36056 Pubblico ufficiale CONFORTI CARLO Repertorio 16146/8441 del 13/03/2024 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE AI SENSI ART.2645 TER C.C.

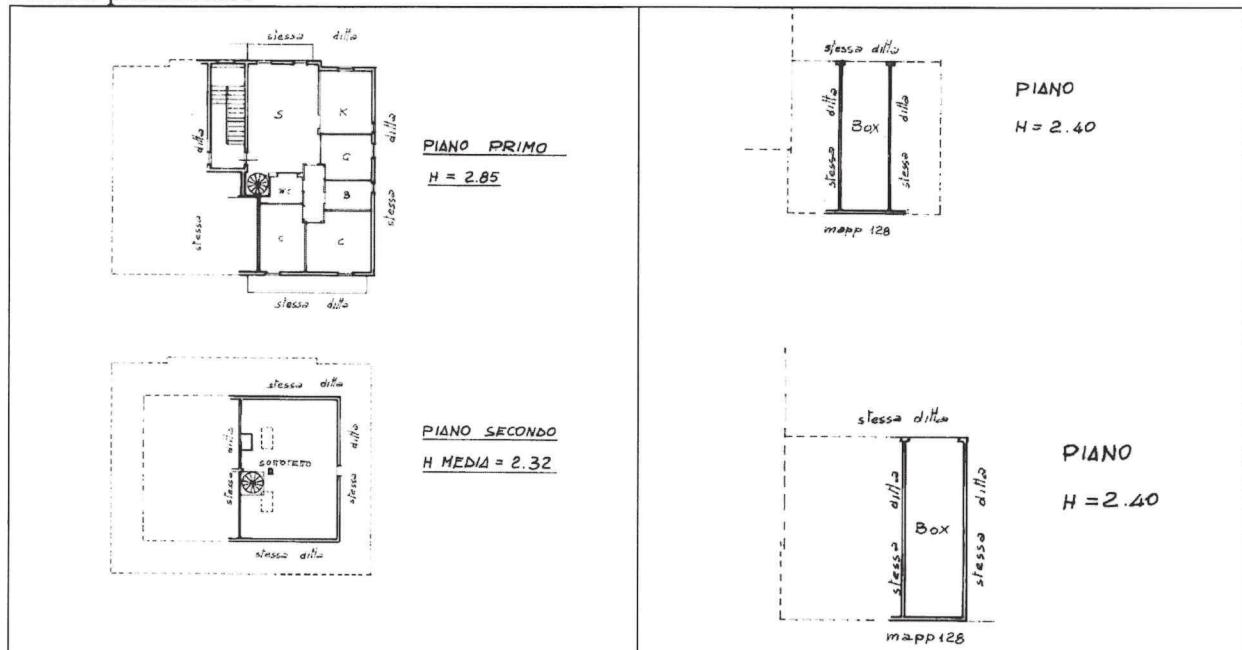
2. ISCRIZIONE del 21/03/2024 - Registro Particolare 6075 Registro Generale 36394 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1159 del 17/01/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - importo capitale € 738.442,09 – importo totale € 900.000,00 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

3. TRASCRIZIONE del 26/02/2026 - Registro Particolare 17298 Registro Generale 25082 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 103 del 13/02/2026 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**Descrizione tecnica degli immobili**

Consistenza:	Sup. comm.	
Appartamento P. 1°	mq.	105,00
Sottotetto P.2° altezza media 2,32	mq.	56,00
Box P.T. sub. 11	mq.	19,00

## Stralcio planimetrico



Inquadramento territoriale: Cornate d'Adda (MI) Via Nazario Sauro n. 4/A in zona periferica della città ove gli insediamenti sono pressochè a carattere residenziale, costituiti da piccole palazzine o villette unifamiliari

La viabilità è locale con traffico moderato e buoni collegamenti verso il centro del paese.

La palazzina oggetto di analisi si presenta come un edificio residenziale di piccola/media dimensione, verosimilmente sviluppato su più livelli fuori terra, con affaccio diretto su strada urbana secondaria. L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura tradizionale o telaio in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio. La presenza di elementi in mattoni faccia a vista lungo gli spigoli e le fasce verticali suggerisce una soluzione mista con funzione sia strutturale che estetica.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile tinteggiato, mentre alcune porzioni sono caratterizzate da rivestimento in mattoni faccia a vista.

Gli infissi sono in alluminio verniciato, corredati da sistemi oscuranti costituiti da persiane a battente di colore verde.

La copertura è inclinata a falde, con manto in coppi tegole laterizie.

L'edificio è dotato di balconi con parapetti in ferro verniciato, caratterizzati da elementi verticali e corrimano superiore.

L'area circostante comprende una corte pavimentata con elementi autobloccanti e zone a verde. È presente una recinzione metallica perimetrale che delimita la proprietà, con accesso carrabile e pedonale.

I box sono ubicati all'interno della recinzione e presentano serramenti basculanti in metallo.

Internamente l'appartamento presenta pareti interne intonacate al civile e tinteggiate e parte in stucco. I bagni e la cucina hanno le pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica. I pavimenti sono in parte in parquet e parte in piastrelle tipo cotto.

Porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con diffusione di calore negli ambienti tramite termosifoni.

Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile.

Impianto idrico sanitario con apparecchi in vetrochina smaltata e rubinetteria di tipo leggero completa di accessori.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

### **Criteria di stima**

---

Il presupposto della redigenda stima è la definizione del valore di mercato di un appartamento e due box autorimesse siti in **Cornate D'Adda (MI) Via Nazario Sauro n. 4/a.**

Elaborazione su base annunci attivi rilevati sui principali portali immobiliari e dati di mercato comunali

<b>Range annunci via Nazario Sauro</b>	<b>Media campione via Nazario Sauro</b>	<b>Mercato comunale Cornate d'Adda</b>
1.409 – 2.600 €/m <sup>2</sup>	2.098 €/m <sup>2</sup> ponderata	1.600 €/m <sup>2</sup> media comunale richiesta

### **Oggetto e metodologia**

La presente relazione ha lo scopo di descrivere il posizionamento del mercato immobiliare nella zona di Via Nazario Sauro, a Cornate d'Adda, mediante l'analisi comparativa di annunci di vendita pubblicati sui principali portali. I valori riportati sono prezzi richiesti dagli inserzionisti e non corrispondono necessariamente ai prezzi effettivi di compravendita. Il confronto è quindi utile per una stima orientativa della microzona, soprattutto se letto insieme ai dati medi comunali.

### **Inquadramento sintetico del mercato**

A marzo 2026 il prezzo medio richiesto per il residenziale in vendita nel comune di Cornate d'Adda risulta pari a 1.600 €/m<sup>2</sup>, in aumento del 3,90% rispetto a marzo 2025 e comunque inferiore alla media provinciale di Monza e Brianza, pari a 2.372 €/m<sup>2</sup>. Un ulteriore riferimento di mercato basato su dati OMI, riportato da mercato-immobiliare.info, colloca invece gli appartamenti nel comune entro un intervallo indicativo di 1.215–1.585 €/m<sup>2</sup>.

Nel campione specifico di Via Nazario Sauro emergono tuttavia richieste mediamente superiori alla media comunale, con un intervallo di circa 1.409–2.600 €/m<sup>2</sup> e una media ponderata di circa 2.098 €/m<sup>2</sup>. Tale scostamento è spiegabile con la presenza, nella via e nelle immediate adiacenze, di immobili nuovi o recentemente riqualificati, dotati di ascensore, autorimessa, migliore efficienza energetica e tagli abitativi medio-grandi.

**Tabella comparativa degli annunci rilevati**

Fonte	Tipologia	Indirizzo	Prezzo	Sup.	€/m <sup>2</sup>	Note sintetiche
Immobiliare.it	Quadrilocale	Via N. Sauro 19/C	€ 208.000	118 m <sup>2</sup>	1.763	Buono stato, balcone, cantina, classe B
Immobiliare.it	Trilocale	Via N. Sauro 21A	€ 124.000	88 m <sup>2</sup>	1.409	Edificio 1978 riqualificato con Superbonus, cantina; box a parte
Immobiliare.it	Attico nuova costruzione	Via N. Sauro 3	€ 293.000	113 m <sup>2</sup>	2.593	Nuovo, A3, domotica
Idealista / Immobiliare.it	Quadrilocale nuova costruzione	Via N. Sauro 1/A	€ 320.000	153 m <sup>2</sup>	2.092	Nuovo, ascensore, complesso "New Dimora"
Idealista	Monolocale	Via N. Sauro 19	€ 59.000	34 m <sup>2</sup>	1.735	Senza ascensore, piccolo taglio

**Lettura del campione:** il livello più basso del campione è il trilocale riqualificato di Via Nazario Sauro 21A (circa 1.409 €/m<sup>2</sup>); i valori più elevati si concentrano nelle nuove costruzioni del complesso New Dimora, con richieste fino a circa 2.593 €/m<sup>2</sup> nel campione tabellato.

### **Considerazioni estimative**

La microzona mostra una forbice ampia dei prezzi, coerente con un'offerta eterogenea: piccoli tagli datati, usato medio ben tenuto e prodotto di nuova costruzione.

Gli immobili usati ma efficientati o riqualificati tendono a collocarsi in un'area intermedia; per il caso analizzato di Via Nazario Sauro 21A il prezzo richiesto è inferiore alla media del campione ma coerente con un fabbricato edificato nel 1978, seppure aggiornato con interventi Superbonus.

Le nuove costruzioni con classe energetica elevata, impianti evoluti e ascensore incorporano un premio significativo rispetto al dato medio comunale, spingendo il valore richiesto oltre i 2.500 €/m<sup>2</sup>.

Per una valutazione puntuale di mercato del singolo immobile è opportuno applicare correttivi per piano, presenza di box/cantina, esposizione, stato manutentivo interno, efficienza energetica, spese condominiali e livello di finitura.

### **Conclusione**

Alla data della rilevazione, la zona di Via Nazario Sauro a Cornate d'Adda evidenzia un posizionamento commerciale generalmente superiore al dato medio comunale, soprattutto quando l'offerta riguarda unità di nuova costruzione o immobili riqualificati con standard energetici migliorati. Per immobili residenziali ordinari in zona, si può ritenere ragionevole un intervallo orientativo di mercato compreso tra circa 1.400 e 2.100 €/m<sup>2</sup>; per prodotti nuovi, signorili o con forte contenuto tecnologico, il mercato richiede invece valori prossimi o superiori a 2.600 €/m<sup>2</sup>.

### **Stima arredi**

---

Nel corso del sopralluogo effettuato si rilevava e si esaminava il compendio degli elementi d'arredo ivi presenti, tra i quali ne figuravano molti realizzati su misura o stabilmente integrati ai locali, tra cui: una serie pannellature in legno a parete a misura, librerie ed armadiature integrate, nonché ulteriori manufatti analoghi nel vano scala di accesso al piano mansardato. Si rilevavano, inoltre, una cucina su misura ed ulteriori arredi distribuiti tra il piano principale ed il piano mansardato.

Dalle caratteristiche costruttive e funzionali dei beni emerge come gran parte degli stessi debba ritenersi

di natura strutturale o semi-strutturale, risultando difficilmente separabile dall'immobile senza interventi invasivi o antieconomici. In particolare, le pannellature risultano di fatto inasportabili, atteso che una volta smontate, arrecando danni alle murature, non sarebbero nemmeno più utilizzabili e, per quanto gli arredi presenti al piano mansardato, l'attuale conformazione dell'accesso non ne consente il passaggio (vano scala modificato successivamente alla loro collocazione).

Alla luce di quanto sopra, gli arredi in esame appaiono maggiormente valorizzabili unitamente all'immobile, del quale costituiscono di fatto parte integrante, ovvero una sorta di pertinenza funzionale ed inscindibile. Il valore complessivo attribuibile agli stessi, permanendo in loco, può pertanto essere prudenzialmente determinato in € 5.000,00, a fronte di un pressoché totale azzeramento del valore in ipotesi di rimozione.

#### Stima alla data attuale

Consistenza:	Sup. comm.		€/mq.	coefficienti		€/mq./rett.	stima
				dest.	cond.		
Appartamento P. 1°	mq.	105,00	1.400,00 €	0,9	0,8	1.008,00 €	105.840,00 €
Sottotetto P.2° altezza media 2,32	mq.	56,00	1.400,00 €	0,4	0,8	448,00 €	25.088,00 €
Stima arredi						A corpo	5.000,00 €
Box P.T. sub. 11	mq.	19,00	1.400,00 €	0,5	0,8	560,00 €	10.640,00 €
Box P.T. sub. 12	mq.	19,00	1.400,00 €	0,5	0,8	560,00 €	10.640,00 €
<b>Complessivamente Lotto 12</b>							<b>157.208,00 €</b>

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 9 giugno 2026

