



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

175/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:

AVV. FEDERICO VISMARA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 9

del 09/02/2026



ASTALEGALE.NET
creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. SALVATORE CORREALE

CF: CRRSVT64L10F839U

con studio in MONZA (MB) VIA TICINO 30

telefono: 0399140777

email: ctuingcorreale@gmail.com

PEC: salvatore.correale@ingpec.eu



tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 1 di





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2024

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento trilocale a BRUGHERIO VIA TRE RE 9, della superficie commerciale di **189,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è porzione di un fabbricato sito nel centro storico del Comune di Brugherio. Il fabbricato è stato realizzato nel 2007 e attualmente si trova in buone condizioni di manutenzione esterna. L'unità immobiliare è un trilocale al piano terra con ingresso su ampio soggiorno dotato di angolo cottura. Sulla parete sud, con accesso diretto alla zona giorno, si trova un locale lavanderia con internamente un piccolo servizio igienico. Ad ovest un disimpegno separa dalla zona notte costituita da camera matrimoniale con cabina armadio e bagno, bagno padronale e un'altra camera.

L'unità immobiliare è accessibile dalla corte interna comune tramite un portone prospettante la via Tre Re.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono a civile, tranne nei due bagni con rivestimento in piastrelle alle pareti e finitura superiore a civile. La pavimentazione interna è realizzata in parquet con zoccolino in legno tranne nei bagni con pavimentazioni in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno/alluminio color bianco doppio vetro con persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a pavimento. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di condizionatori, cronotermostato, VMC e videocitofono. Si precisa che di tutta la parte impiantistica, nella pratica edilizia depositata presso il Comune di Brugherio, sono presenti le Dichiarazioni di Conformità (DiCo) degli impianti (elettrico, gas, idrico-sanitario, ecc...), ma in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di reale funzionamento degli stessi.

Dalle verifiche effettuate presso il catasto online CENED risulta presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 108012 - 000256/12 del 04/03/2012 risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Lombardia.

L'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Brugherio per silenzio/assenso.

Completa la proprietà un posto auto di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ubicato nel piano interrato del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 1.322,13 Euro, indirizzo catastale: VIA TRE RE n. 9 - BRUGHERIO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)

Coerenze: (da nord in senso orario): passaggio comune, mappale 639, mappale 237, mappale 236, mappale 55, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007 ristrutturato nel 2012.





B posto auto coperto a BRUGHERIO VIA TRE RE 9, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso dalla rampa carraia ubicata in Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 39 mq, rendita 112,79 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19 - BRUGHERIO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)
Coerenze: (da nord in senso orario): corsetto carraio comune, altra u.i.u., mappale 236, mappale 55, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	229,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 469.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 469.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

vincolo di pertinenzialità, stipulata il 04/10/2012 a firma di Notaio Dott. Luca BARASSI ai nn. 11134/5637 di repertorio, registrata il 18/10/2012 a Agenzia delle Entrate - Ufficio di MILANO 1 ai nn. 35580, trascritta il 19/10/2012 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 103881/70263, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/01/2013 a firma di Notaio Dott. BARASSI Luca ai nn. 11643/5864 di repertorio, iscritta il 08/02/2013 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 13991/1939, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00 €.

Importo capitale: 440.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

- ANNOTAZIONE presentata il 21/10/2014 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 13169 Registro generale n. 92853 Tipo di atto: 0819

- RESTRIZIONE DI BENI - ANNOTAZIONE presentata il 28/01/2015 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 1230 Registro generale n. 6959 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 24/02/2025 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 2733 Registro generale n. 23079 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/08/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2466 di repertorio, iscritta il 23/06/2025 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 88653/18430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: 324.450,00 €.

La formalità è riferita solamente a appartamento subalterno 703

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/09/2014 a firma di Notaio Dott. BARASSI Luca ai nn. 14638/7183 di repertorio, iscritta il 15/10/2014 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 91158/15825, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 440.000,00 €.

Importo capitale: 220.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a appartamento subalterno 703.

- ANNOTAZIONE presentata il 03/01/2017 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 215 Registro generale n. 1117 Tipo di atto: 0831 - SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993

- ANNOTAZIONE presentata il 28/03/2022 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 5652 Registro generale n. 41146 Tipo di atto: 0831 - SURROGAZIONE ART.120 QUATER DEL D. LGS.385/1993

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 3038 di repertorio, trascritta il 15/04/2024 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità

Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 48173/34786, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a box subalterno 713

pignoramento, stipulata il 26/09/2025 a firma di UNEP - Tribunale di Monza ai nn. 8720 di repertorio, trascritta il 21/10/2025 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 147859/101421, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza.

La formalità è riferita solamente a appartamento subalterno 703

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

annotazione, stipulata il 23/09/2014 a firma di Notaio Dott. BARASSI LUCA ai nn. 23/09/2014 di repertorio, trascritta il 21/10/2014 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 92852/13168, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico

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
Millesimi condominiali:	139,92

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che nel complesso residenziale ove è ubicato l'immobile oggetto della presente stima l'attuale proprietario non ha nominato un amministratore di condominio in quanto l'obbligo sussiste solamente se nello stabile sono presenti più di otto condòmini (cfr. articolo 1129, comma 1 c.c.) viceversa è data facoltà ai proprietari di scegliere se procedere o meno con la nomina del professionista.

I millesimi condominiali, da atto di compravendita rep. 14637/7182 del notaio Dott. Luca Barassi i millesimi di proprietà dell'appartamento sono 127,78/1.000 e quelli del posto auto 12,12/1.000.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/2014), con atto stipulato il 23/09/2014 a firma di Notaio Dott. BARASSI Luca ai nn. 14637/7182 di repertorio, trascritto il 15/10/2014 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 91157/62487

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1998 fino al 23/09/2014), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di Notaio Dott. FRANCHINI Gianemilio ai nn. 55373/10483 di repertorio, registrato il 06/08/1998 a Monza ai nn. 3986 serie 1V,

trascritto il 28/07/1998 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 62743/45305

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Brugherio, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **145/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di servizio igienico e opere interne, presentata il 18/05/2004 con il n. 18895 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

DIA N. **294/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione di spalle e cappelli in pietra dei vani vetrina, presentata il 22/10/2004 con il n. 40296 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

Permesso di Costruire N. **159/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia soggetta a recupero volumetrico, presentata il 20/07/2007 con il n. 28403 di protocollo, rilasciata il 08/10/2008 con il n. 36931 di protocollo

DIA N. **175/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione fabbricato esistente ed opere provvisoriale per la successiva realizzazione dello scavo, presentata il 01/08/2007 con il n. 30026 di protocollo

Permesso di Costruire N. **112/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo, agibilità del 11/04/2012 con il n. 10820 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC del 26.07.2012 n. 52 (adozione) CC del 27.12.2012 n. 70 (approvazione) , l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Art. 19 NTA - CAT. A4 Edifici già profondamente trasformati o di valore ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

v. Art. 19 - Nuclei di antica formazione ed edifici storici isolati delle NTA nel Piano delle Regole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

In sede di sopralluogo è stato rilevato uno stato di fatto con le seguenti difformità:

- lievi differenze delle misure rientranti nella tolleranza di legge del 2%;
- realizzazione di una parete in cartongesso per il posizionamento dell'angolo cottura;
- nella camera matrimoniale riduzione dimensionale della cabina armadio e degli armadi a muro;



- nella seconda camera cabina armadio "non" realizzata ;

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: eliminazione della parete di chiusa laterale dell'angolo cottura e ripristino nelle camere da letto degli armadio a muro e delle cabine armadio poiché allo stato di fatto i rapporti aero-illuminanti delle due camere non risultano soddisfatti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo opere edili di ripristino: €.1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale nella zona giorno è stata realizzata una parete laterale in cartongesso di chiusura dell'angolo cotturain entrambe le camere da letto non sono state realizzate le cabine armadio come da tavola assentita presso l'Ufficio Tecnico di Brugherio (tav. 9 del 03.10.2011 - variante al Permesso di Costruire n. 36927 del 08.10.2008 | pratica edilizia n. 159/2007/0

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato per la presentazione di una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico DOCFA: €.500,00
- Stima diritti di segreteria : €.70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRUGHERIO VIA TRE RE 9

APPARTAMENTO TRILOCALE

DI CUI AL PUNTO A

appartamento trilocale a BRUGHERIO VIA TRE RE 9, della superficie commerciale di **189,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di stima è porzione di un fabbricato sito nel centro storico del Comune di Brugherio. Il fabbricato è stato realizzato nel 2007 e attualmente si trova in buone condizioni di manutenzione esterna. L'unità immobiliare è un trilocale al piano terra con ingresso su ampio soggiorno dotato di angolo cottura. Sulla parete sud, con accesso diretto alla zona giorno, si trova un locale lavanderia con internamente un piccolo servizio igienico. Ad ovest un disimpegno separa dalla zona notte costituita da camera matrimoniale con cabina armadio e bagno, bagno padronale e un'altra camera.

L'unità immobiliare è accessibile dalla corte interna comune tramite un portone prospettante la via Tre Re.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono a civile, tranne nei due bagni con rivestimento in piastrelle alle pareti e finitura superiore a civile. La pavimentazione interna è realizzata in parquet con zoccolino in legno tranne nei bagni con pavimentazioni in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno/alluminio color bianco doppio vetro con persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a pavimento. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di condizionatori, cronotermostato, VMC e videocitofono. Si precisa che di tutta la parte impiantistica, nella pratica edilizia depositata presso il Comune di Brugherio, sono presenti le Dichiarazioni di Conformità (DiCo) degli impianti (elettrico, gas, idrico-sanitario, ecc...), ma in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di reale funzionamento degli stessi.

Dalle verifiche effettuate presso il catasto online CENED risulta presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 108012 - 000256/12 del 04/03/2012 risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Lombardia.

L'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Brugherio per silenzio/assenso.

Completa la proprietà un posto auto di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ubicato nel piano interrato del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 1.322,13 Euro, indirizzo catastale: VIA TRE RE n. 9 - BRUGHERIO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)
- Coerenze: (da nord in senso orario): passaggio comune, mappale 639, mappale 237, mappale 236, mappale 55, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007 ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio-Bergamo (38 km)

autobus distante Z203 (450 m) | z323 (700m)

metropolitana distante Cologno Nord - Linea M2 (4,2 km)

nella media ★★★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

buono ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

buono ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

buono ★★★★★★★★★★

tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 126 di 152



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalle ricerche effettuate presso la piattaforma online del Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia è presente un Attestato di Prestazione Energetica - APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito.

Si precisa che il decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per [...] provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno/alluminio

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: blindata

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: conforme

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

citofonico: videocitofono conformità: conforme

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: centralizzato i diffusori sono in a pavimento con termoarredo nei bagni conformità: conforme

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Fabbricato - corte interna



Zona giorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera con cabina armadio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno in camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:



[33,78 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 108012 - 000256/12 registrata in data
02/03/2012

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 128 di 152

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno/angolo cottura	92,00	x	100 %	=	92,00
Lavanderia/wc	14,60	x	100 %	=	14,60
Disimpegno	14,00	x	100 %	=	14,00
Camera	18,00	x	100 %	=	18,00
Cabina armadio	8,70	x	100 %	=	8,70
Bagno	7,30	x	100 %	=	7,30
Bagno	8,80	x	100 %	=	8,80
Camera con cabina armadio (non presente)	25,90	x	100 %	=	25,90
Totale:	189,30				189,30



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 175/2024

Descrizione: Appartamento bilocale al piano primo di mq 74,50 oltre a posto auto coperto al piano S1 con accesso carraio da Via Ghirlandaia 19PER ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE..., 5

Indirizzo: Via Tre Re, 9-11-13-15 Brugherio, MB



Superfici accessorie:

Prezzo: 164.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 184.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 184.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 175/2024

Descrizione: Appartamento trilocale al piano primo di mq 95 oltre a posto auto coperto al piano S1 con accesso carraio da via Ghirlandaia 19PER ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE..., 3

Indirizzo: Via Tre Re, 9-11-13-15 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 212.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 236.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 236.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 175/2024

Descrizione: Appartamento trilocale al piano primo di mq 121,25 - con destinazione d'uso residenziale anche se attualmente utilizzato come ufficio. Posto auto coperto..., 2

Indirizzo: Via Tre Re, 9-11-13-15 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 266.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 294.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 294.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/05/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1362/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 50, piano primo oltre soppalco, monolocale con bagno ed antibagno al piano primo, oltre zonasoppalco. Autorimessa al piano interrato ed posto auto nella corte al piano terra., 1

Indirizzo: Via Tre Re, 12 Brugherio, MB





Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 56.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 188/2020

Descrizione: Appartamento di 67.69 mq, quarto piano, 2 vani, oltre a servizi. Cantina PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI...

1

Indirizzo: Via Cazzaniga, 5 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.225,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.395,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 104.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 81.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/01/2026

Fonte di informazione: Immobiliare San Carlo S.r.l.

Descrizione: appartamento bilocale ristrutturato in centro a Brugherio

Indirizzo: via Tre Te 58 - Brugherio

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 244.000,00 pari a 3.696,97 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 195.200,00 pari a 2.957,58 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/01/2026

Fonte di informazione: Dimensioni Zago

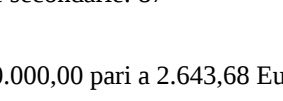
Descrizione: Appartamento al secondo piano di tre locali con doppia esposizione

Indirizzo: Via Ghirlanda - Brugherio

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 2.643,68 Euro/mq



tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 131 di 152





Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 184.000,00 pari a 2.114,94 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di calcolo applicata è conforme agli Standard Internazionali (IVS) e prevede per la stima del valore degli immobili oggetto della procedura - definiti genericamente subject - l'individuazione del segmento di mercato e quindi di immobili comparabili a quelli in esame.

Il processo di segmentazione comporta una analogia comparativa in ragione della quale è opportuno stabilire per il subject: la localizzazione ovvero la posizione delle unità immobiliari nello spazio geografico; la destinazione d'uso degli immobili; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; la forma di mercato. La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

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; della eventuale non conformità degli impianti, 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.

Ai soli fini di conoscenza peritale sono state inserite le osservazioni legate alle vendite all'asta di beni simili inseriti nella zona dell'immobile oggetto di pignoramento (categoria catastale A/2 - A/3).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	195.200,00	184.000,00
Consistenza	189,30	66,00	87,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	3.696,97	2.643,68
Stato di manutenzione interno (0=discrete condizioni/da ristrutturare; 1=buone condizioni/abitabile; 2=ottime condizioni/ristrutturato)	2,00	2,00	0,00
Livello di piano (0=piano terra; 1=piano primo; 2=piano secondo)	0,00	1,00	2,00
Stato di manutenzione esterna (0=mediocri condizioni; 1=discrete condizioni; 2=buone condizioni; 3=ottime condizioni)	2,00	3,00	2,00

tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 132 di 152

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Cantina (0=no; 1=si)	0,00	0,00	1,00
Bagno (0= uno; 1= due)	1,00	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.114,94	2.114,94
Stato di manutenzione interno (0=discrete condizioni/da ristrutturare; 1=buone condizioni/abitabile; 2=ottime condizioni/ristrutturato)		30.000,00	30.000,00
Livello di piano (0=piano terra; 1=piano primo; 2=piano secondo)	2 %	3.904,00	3.680,00
Stato di manutenzione esterna (0=mediocri condizioni; 1=discrete condizioni; 2=buone condizioni; 3=ottime condizioni)	2,5 %	4.880,00	4.600,00
Cantina (0=no; 1=si)	2 %	3.904,00	3.680,00
Bagno (0= uno; 1= due)		7.000,00	7.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	195.200,00	184.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	260.772,41	216.358,62
Stato di manutenzione interno (0=discrete condizioni/da ristrutturare; 1=buone condizioni/abitabile; 2=ottime condizioni/ristrutturato)	0,00	60.000,00
Livello di piano (0=piano terra; 1=piano primo;	-3.904,00	-7.360,00

tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 133 di 152

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2=piano secondo)

Stato di manutenzione esterna (0=mediocri condizioni; 1=discrete condizioni; 2=buone condizioni; 3=ottime condizioni)	-4.880,00	0,00
Cantina (0=no; 1=sì)	0,00	-3.680,00
Bagno (0= uno; 1= due)	7.000,00	0,00
Prezzo corretto	454.188,41	449.318,62

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

451.753,52

Divergenza:

1,07%

<

10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 189,30 x 2.386,44 = 451.753,09

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 451.753,09

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 451.753,09

BENI IN BRUGHERIO VIA TRE RE 9

POSTO AUTO COPERTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto coperto a BRUGHERIO VIA TRE RE 9, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso dalla rampa carraia ubicata in Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 39 mq, rendita 112,79 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19 - BRUGHERIO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)
- Coerenze: (da nord in senso orario): corsello carraio comune, altra u.i.u., mappale 236, mappale 55, altra u.i.u.



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio-
Bergamo (38 km)
autobus distante Z203 (450 m) | z323 (700m)
metropolitana distante Cologno Nord - Linea M2
(4,2 km)

nella media

mediocre
al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

stato di manutenzione:

buono
al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Ingresso corsello autorimessa



Posto auto - Sub. 713

CONSISTENZA:

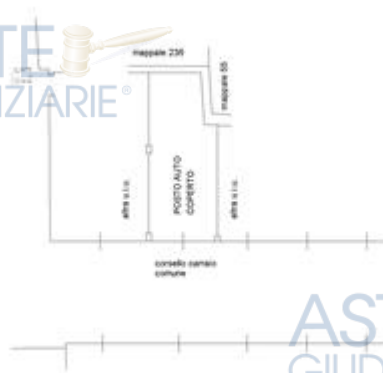
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 135 di 152

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto - Sub. 713	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00



Planimetria catastale_posto auto - Sub. 713

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate in zona centrale con stato conservativo ottimo fornisce una quotazione per i box compresa tra un minimo di 750,00 € ed un massimo di 1.200,00 €. In questo specifico caso trattasi di un posto auto coperto pertanto la quotazione deve essere ridotta di una percentuale rispetto a quella di un box.

Ulteriori informazioni:

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 quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 600,00 = **24.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsino Immobiliare

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 trilocale	189,30	0,00	451.753,09	451.753,09
B	posto auto coperto	40,00	0,00	24.000,00	24.000,00
				475.753,09 €	475.753,09 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
arrotondamento per difetto del valore di mercato	-3.683,09
	3.683,09 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.070,00

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

€. 469.000,00

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

tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 137 di 152



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:

€. 469.000,00

data 09/02/2026



il tecnico incaricato

ING. SALVATORE CORREALE



tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 138 di 152

