



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

562/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

DOTT. SERGIO TREMOLADA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

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 17



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 562/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a AICURZIO VIA PADRE ANTONIO LODOVICO SALA 5, della superficie commerciale di **63,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di un complesso storico a corte ubicato nel centro di Aicurzio la cui esistenza è attestata fin dall'estratto di mappa d'impianto del 1897. L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima, ubicata al piano terra, avviene dalla via Padre A.L. Sala attraverso un concatenarsi di corti e portici.

Esternamente l'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso/angolo cottura con accesso dai lati sud e ovest (sotto il porticato comune), camera, antibagno e bagno.

La pavimentazione interna è mista in piastrelle di cotto e linoleum. Il bagno e l'antibagno hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Il portone d'ingresso è blindato.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata nel vano ingresso/cucina, ove trovano collazione interna anche i contatori delle utenze domestiche (acqua ed energia elettrica). Il bagno presenta una luce non apribile ed è privo di aerazione forzata.

Dalle ricerche effettuate presso il catasto energetico CENED risulta presente un APE (Attestato di Prestazione Energetica) con codice identificativo n. 10800-2000033/24 con validità fino al 23/09/2034 che attesta l'immobile in classe energetica F.

Presso l'ufficio tecnico di Aicurzio è stata depositata la domanda di rilascio dell'agibilità, ma alla richiesta di chiarimenti da parte dello scrivente, l'ufficio tecnico di Aicurzio ha preso atto come il certificato di agibilità legato alla P.E. n. 37/2001 non risulti presente presso gli archivi comunali, né sia stato registrato al protocollo in uscita (v. allegato 3 alla perizia estimativa). Essendo che la richiesta di agibilità è stata inoltrata utilizzando una modulistica disciplinata dall'art. 4 del DPR 22 aprile 1994, n. 425 l'agibilità potrebbe essere stata rilasciata anche per silenzio-assenso. Considerato che l'ufficio tecnico a riguardo non ha fornito ulteriori chiarimenti, a solo titolo cautelativo, si stima anche il costo tecnico della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Nella pratica di rilascio dell'agibilità summenzionata sono altresì presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e idrico-sanitario.

Ai fini di conoscenza peritale si informa che l'intera unità immobiliare stimata è controsoffittata e presenta una botola non ispezionabile al momento del sopralluogo. Inoltre si segnala la presenza di una perdita dal controsoffitto della cucina che potrebbe essere dovuta al passaggio di una tubazione visibile anche all'esterno del fabbricato.

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

- foglio 9 particella 161 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE A. L. SALA n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987



Coerenze: (da nord in senso orario): cortile al mappale 158, altra u.i.u., altra u.i.u. al sub. 7, cortile comune al mappale 163, androne comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2001.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.000,00
Data di conclusione della relazione:	05/11/2025

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**, stipulata il 13/10/2008 a firma di Notaio Dott. MATARELLA Giovanni ai nn. 70878/17098 di repertorio, iscritta il 16/10/2008 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 153979/31295, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 160.000,00 €.

Importo capitale: 80.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni





4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/11/2024 a firma di UNEP - Tribunale di Monza ai nn. 3069 di repertorio, trascritta il 13/12/2024 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 168999/119339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza

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**

Millesimi condominiali: **non noti**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di stima si trova all'interno di un contesto a corte storico privo di amministratore di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/10/2008), con atto stipulato il 13/10/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 70877/17097 di repertorio, trascritto il 16/10/2008 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 153978/98506

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/1969 fino al 18/10/2001), con atto stipulato il 27/03/1969 a firma di Notaio Dott. COLNAGHI Luigi, trascritto il 08/05/1969 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 27928/20767

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2001 fino al 20/04/2004), con atto stipulato il 18/10/2001 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 47306 di repertorio, trascritto il 24/10/2001 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 113908/71570

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 19/10/2006 fino al 15/07/2008), con atto stipulato il 19/10/2006 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 66313 di repertorio, trascritto il 17/11/2006 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 176692/91913

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2006 fino al 15/07/2008), con atto stipulato il 19/10/2006 a firma di Notaio Dott.

MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 66313 di repertorio, trascritto il 17/11/2006 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 176692/91913

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/2008 fino al 13/10/2008), con atto stipulato il 15/07/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 70489/16845 di repertorio, trascritto il 18/07/2008 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 94392/53003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/100 ciascuna, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/2008 fino al 13/10/2008), con atto stipulato il 15/07/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 70488/16844 di repertorio, trascritto il 18/07/2008 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 94397/53007

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) **N. 37/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di un bagno dotato di adeguato antibagno, presentata il 21/09/2001 con il n. 4710 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Per quanto concerne il rilascio dell'agibilità, alla richiesta di chiarimenti da parte dello scrivente, l'ufficio tecnico di Aicurzio con nota del 09.10.2025 prot. 6188 (v. allegato 3 alla presente perizia estimativa) ha preso atto come il certificato di agibilità legato alla P.E. n. 37/2001 non risulti presente presso gli archivi comunali, né sia stato registrato al protocollo in uscita. Essendo che la richiesta di agibilità è stata inoltrata utilizzando una modulistica disciplinata dall'art. 4 del DPR 22 aprile 1994, n. 425 l'agibilità potrebbe essere stata rilasciata anche per silenzio-assenso. Considerato che l'ufficio tecnico a riguardo non ha fornito ulteriori chiarimenti, a solo titolo cautelativo, l'agibilità non si ritiene rilasciata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Nuclei storici: edifici di classe I - Unità edilizia n. 44. Norme tecniche di attuazione ed indici:

EDIFICI DI CLASSE I

Art. 48s - Caratteri generali delle unità edilizie in Classe I e loro normazione

Individuazione

Il PdR 2012 individua le unità edilizie comprese in Classe I mediante specifica indicazione grafica sul documento.

PdR 12.0 "Classificazione degli edifici storici", operando per ciascuna di essere una specifica schedatura degli elementi di maggiore sensibilità ai fini della tutela dei valori del nucleo storico; tale schedatura è allegata sotto la lettera A alla presente disciplina.

2. Caratteri generali

Le unità edilizie in classe I si caratterizzano per la positiva attribuzione di almeno una tra le seguenti specifiche valenze:

- eccezionale interesse storico o architettonico;
- espressione esemplare del tipo edilizio di appartenenza;
- piena preminenza o di omologazione rispetto ai caratteri morfologici salienti del nucleo storico;
- permanenza dei principali elementi edilizi ed architettonici originari;



- presenza di specifici elementi architettonici di particolare rilevanza e meritevoli di piena conservazione;
- ruolo di riferimento per la percezione del paesaggio storico.

3. Quadro complessivo delle norme

Ciascuna unità edilizia è assoggettata ad un quadro normativo costituito da:

- norme generali di cui al precedente Titolo II
- norme in materia di morfologia, tipologia, elementi tipologici di cui al successivo Titolo VI
- prescrizioni dirette di cui al successivo Titolo VII

Art. 49s - Valutazioni e obiettivi generali

Valutazioni

Tutte le unità edilizie alle quali è attribuita la Classe I devono essere assoggettate alle seguenti valutazioni:

- valutazione morfologica di cui al successivo Capo I del Titolo VI;
- valutazione degli elementi tipologici di cui al successivo Capo III del Titolo VI nonché alle prescrizioni dirette di cui al successivo Capo V.

2. Obiettivi generali

Gli interventi ammessi sugli edifici dovranno perseguire i seguenti obiettivi generali:

- conservare l'integrità dell'edificio;
- garantire la permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico, fermo restando il pieno ripetto per la stratificazione delle diverse fasi storiche che hanno caratterizzato la storia dell'unità edilizia (eccezion fatta per le superfetazioni del secolo XX);
- conservare il grado di leggibilità degli elementi che caratterizzano l'unità edilizia, ed in particolare degli elementi tipologici;
- correggere gli elementi di distorsione del grado di leggibilità e di interpretabilità dell'unità edilizia;
- mantenere tutti gli elementi edilizi che concorrono alla determinazione degli elementi tipologici, eventualmente anche sostituendo manufatti e materiali conformemente a quelli con caratteri tali da garantire la leggibilità dell'elemento tipologico medesimo.

Art. 50s - Interventi ammessi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sulle unità edilizie in Classe I sono ammessi gli interventi di cui alle lettere da a) a c) dell'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Sono ammessi interventi di cui alla lettera d) dell'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 (ristrutturazione edilizia) esclusivamente al fine di determinare il cambio di destinazione d'uso dell'intero edificio o di parte di esso, fermo restando il pieno rispetto di ogni norma di tutela disposta dalla presente disciplina. La parziale demolizione è ammessa per il solo fine di eliminare le superfetazioni.

Art. 70s - Unità edilizia n. 44

1. Località Centro

2. Elementi oggetto di particolare tutela

E' fatto obbligo di conservazione dei seguenti elementi rilevanti:

- ingresso ad arco
- portone in legno
- porticato
- loggiato





8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:

- il vano camera è stato frazionato in due vani e la chiusura della porta finestra con delle superfici di materiale removibile;

- le altezze rilevate in loco (262 cm / 268 cm) sono nettamente inferiori rispetto a quelle dichiarate nella planimetria catastale (383 cm | 402 cm) per la presenza del controsoffitto. Quest'ultimo deriva da una formale richiesta della Soprintendenza che avendo visionato il progetto ha richiesto tutta una serie di prescrizioni come la realizzazione di un controsoffitto per proteggere i soffitti cassettonati/dipinti.

- nel progetto allegato alla DIA 37/2001 nell'antibagno era previsto da progetto la realizzazione di una porta comunicante con il subalterno 7 (proprietà di terzi), ma di fatto non realizzata;

Per quanto concerne il rilascio dell'agibilità, alla richiesta di chiarimenti da parte dello scrivente, l'ufficio tecnico di Aicurzio ha preso atto come il certificato di agibilità legato alla P.E. n. 37/2001 non risulti presente presso gli archivi comunali, né sia stato registrato al protocollo in uscita (v. allegati alla perizia estimativa). Essendo che la richiesta di agibilità è stata inoltrata utilizzando una modulistica disciplinata dall'art. 4 del DPR 22 aprile 1994, n. 425 l'agibilità potrebbe essere stata rilasciata anche per silenzio-assenso. Considerato che l'ufficio tecnico a riguardo non ha fornito ulteriori chiarimenti, a solo titolo cautelativo, si stima anche il costo della richiesta di agibilità. (normativa di riferimento: DPR 22 aprile 1994, n. 425 e DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: il ripristino dello stato assentito con la rimozione delle pareti di separazione nel vano camera, l'apertura della porta finestra sul prospetto ovest (lato porticato) e la rimozione del controsoffitto per il ripristino delle altezze effettive (previo eventuale rilascio di parere da parte della Soprintendenza), nonché l'installazione di un impianto di aerazione forzata essendo il bagno cieco.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo opere di ripristino stato assentito: €3.500,00
- Stima costo tecnica pratica SCA: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stato rilevato che l'unità immobiliare presenta le seguenti difformità interne:

- il vano camera è stato frazionato in due vani e la chiusura della porta finestra con delle superfici di materiale removibile;

- le altezze rilevate in loco (per es. 262 cm) sono nettamente inferiori rispetto a quelle dichiarate nella planimetria catastale (383 cm) per la presenza del controsoffitto (v. conformità edilizia).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato della pratica DOCFA con causale "esatta rappresentazione grafica" 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 AICURZIO VIA PADRE ANTONIO LODOVICO SALA 5
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AICURZIO VIA PADRE ANTONIO LODOVICO SALA 5, della superficie commerciale di **63,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è porzione di un complesso storico a corte ubicato nel centro di Aicurzio la cui esistenza è attestata fin dall'estratto di mappa d'impianto del 1897. L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima, ubicata al piano terra, avviene dalla via Padre A.L. Sala attraverso un concatenarsi di corti e portici.

Esternamente l'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione ordinaria.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso/angolo cottura con accesso dai lati sud e ovest (sotto il porticato comune), camera, antibagno e bagno.

La pavimentazione interna è mista in piastrelle di cotto e linoleum. Il bagno e l'antibagno hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Il portone d'ingresso è blindato.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata nel vano ingresso/cucina, ove trovano collazione interna anche i contatori delle utenze domestiche (acqua ed energia elettrica). Il bagno presenta una luce non apribile ed è privo di aerazione forzata.

Dalle ricerche effettuate presso il catasto energetico CENED risulta presente un APE (Attestato di Prestazione Energetica) con codice identificativo n. 10800-2000033/24 ccon validità fino al 23/09/2034 che attesta l'immobile in classe energetica F.

Presso l'ufficio tecnico di Aicurzio è stata depositata la domanda di rilascio dell'agibilità, ma alla richiesta di chiarimenti da parte dello scrivente, l'ufficio tecnico di Aicurzio ha preso atto come il certificato di agibilità legato alla P.E. n. 37/2001 non risulti presente presso gli archivi comunali, né sia stato registrato al protocollo in uscita (v. allegato 3 alla perizia estimativa). Essendo che la richiesta di agibilità è stata inoltrata utilizzando una modulistica disciplinata dall'art. 4 del DPR 22 aprile 1994, n. 425 l'agibilità potrebbe essere stata rilasciata anche per silenzio-assenso. Considerato che l'ufficio tecnico a riguardo non ha fornito ulteriori chiarimenti, a solo titolo cautelativo, si stima anche il costo tecnico della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Nella pratica di rilascio dell'agibilità summenzionata sono altresì presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e idrico-sanitario.

Ai fini di conoscenza peritale si informa che l'intera unità immobiliare stimata è controsoffittata e presenta una botola non ispezionabile al momento del sopralluogo. Inoltre si segnala la presenza di una perdita dal controsoffitto della cucina che potrebbe essere dovuta al passaggio di una tubazione visibile anche all'esterno del fabbricato.

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

- foglio 9 particella 161 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: VIA PADRE A. L. SALA n. 5, piano: T, intestato a



*** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: (da nord in senso orario): cortile al mappale 158, altra u.i.u., altra u.i.u. al sub. 7, cortile comune al mappale 163, androne comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2001.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca
municipio
scuola media inferiore
scuola per l'infanzia
scuola elementare
centro sportivo



COLLEGAMENTI

autobus distante Z319 (500 m)
aeroporto distante Orio al Serio (30 km)
autostrada distante A4 - Uscita Cavenago-Cambiagio (7 km)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 alluminio
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato
pavimentazione interna: realizzata in mista:





ceramica e linoleum

portone di ingresso: blindata

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in caldaia i
diffusori sono in presente solo uno scaldasalvietta
in alluminio conformità: non rilevabile



mediocre



mediocre



al di sotto della media



Fabbricato



Ingresso/cucina



Disimpegno



Antibagno

tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 10 di 17



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera

CLASSE ENERGETICA:

[221,09 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10800200003324 registrata in data 23/09/2024

CONSISTENZA:

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
Camera	40,00	x	100 %	=	40,00
Cucina	18,00	x	100 %	=	18,00
Antibagno	2,50	x	100 %	=	2,50
Bagno	2,70	x	100 %	=	2,70
Totale:	63,20				63,20

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 11 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA



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: 05/12/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1154/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 32,70, P.1, soggiorno/cucina, camera, bagno, balcone e cantina., 1

Indirizzo: Via Dante Alighieri, 29/30 Bernareggio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 34.335,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 267.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/03/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 339/2016

tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 12 di 17



Descrizione: Appartamento (1000/1000) posto al terzo piano, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, due camere e balcone. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 82., 1

Indirizzo: via Dante 18 Bernareggio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 96.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

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

Distanza: 317.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/10/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 805/2016

Descrizione: Appartamento di circa mq. 83, piano terzo, tre locali oltre servizi con annesso vano cantina. Box singolo di mq. 5,50, piano terreno., 1

Indirizzo: Via Dante Alighieri , 16 Bernareggio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.693,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 325.00 m

Numero Tentativi: 6



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/10/2025

Fonte di informazione: Affiliato Fondocasa - Bernareggio

Descrizione: monolocale situato al piano terra di una splendida corte tipica della zona e senza spese di condominio. L'immobile si sviluppa su una superficie totale di 50 metri quadrati ed è composto da un unico locale con camino, cucina a vista e bagno con vasca

Indirizzo: via Giovanni Bersan 2, Centro, Aicurzio

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 960,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/10/2025

Fonte di informazione: Puntocasa Concorezzo sas

Descrizione: L'immobile, costruito ante '67 è stato oggetto di ristrutturazione completa nel 1989, si sviluppa su due piani e dispone di una zona giorno a piano terra con cucina a vista, ripostiglio e camino; camera matrimoniale, bagno e soppalco al piano primo.





Indirizzo: via Roma 35, Centro, Aicurzio

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.298,70 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. Trattandosi di immobili usati il regime di concorrenza monopolistica.

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 10750:2005.

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.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	48.000,00	100.000,00
Consistenza	63,20	50,00	77,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	960,00	1.298,70
Stato di manutenzione interno (0=pessime condizioni/da ristrutturare; 1=buone condizioni/abitabile; 2=ottime condizioni/ristrutturato)	0,00	1,00	2,00
Stato di manutenzione esterno (0= pessime; 1=mediocri; 2=buone condizioni; 3=ottime condizioni)	0,00	2,00	2,00
Livello di piano (0=piano terra; 1=piano intermedio; 2=piano alto)	0,00	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 14 di 17



Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	960,00	960,00
Stato di manutenzione interno (0=pessime condizioni/da ristrutturare; 1=buone condizioni/abitabile; 2=ottime condizioni/ristrutturato)		20.000,00	20.000,00
Stato di manutenzione esterno (0= pessime; 1=mediocri; 2=buone condizioni; 3=ottime condizioni)	5 %	2.400,00	5.000,00
Livello di piano (0=piano terra; 1=piano intermedio; 2=piano alto)	2 %	960,00	2.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		48.000,00	100.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		12.672,00	-13.248,00
Stato di manutenzione interno (0=pessime condizioni/da ristrutturare; 1=buone condizioni/abitabile; 2=ottime condizioni/ristrutturato)		-20.000,00	-40.000,00
Stato di manutenzione esterno (0= pessime; 1=mediocri; 2=buone condizioni; 3=ottime condizioni)		-4.800,00	-10.000,00
Livello di piano (0=piano terra; 1=piano intermedio; 2=piano alto)		0,00	-2.000,00
Prezzo corretto		35.872,00	34.752,00

tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 15 di 17



Valore corpo (media dei prezzi corretti):

35.312,00

Divergenza:

3,12%

<

10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

63,20

x

558,73

=

35.311,74

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento per difetto del valore di mercato	-741,74

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 34.570,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 34.570,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Aicurzio, 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	63,20	0,00	34.570,00	34.570,00
				34.570,00 €	34.570,00 €

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

€. 5.570,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 29.000,00**

tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 16 di 17

**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:

€. 29.000,00

data 05/11/2025



il tecnico incaricato
ING. SALVATORE CORREALE



tecnico incaricato: ING. SALVATORE CORREALE

Pagina 17 di 17

