



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCURSUALI

68/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia CALIARI

CUSTODE:

Dott. Nicola VERGOTTINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Maurizio CERANA

CF: CRNMRZ68S22D286E

con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A

telefono: 0362330247

email: mail@studioexnovo.com

PEC: maurizio.cerana@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII 68/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a OSIO SOPRA Via Monte Bianco 1A, della superficie commerciale di **60,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed interrato, ha un'altezza interna di 2.70m . circa .

Identificazione catastale:

- **foglio 13 particella 4371 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Bianco, piano: Terra - Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: Via Monte Bianco ed enti comuni a sud: enti comuni ed altra u.i.u. ad ovest: Mapp. 2306

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

A.1

CANTINA, composta da un unico vano.

La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 13,00 mq. ed ha un'altezza utile interna di 2.40 m. circa.

- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: terrapieno a sud: altra u.i.u. ed enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

B

BOX SINGOLO a OSIO SOPRA Via Monte Bianco 1A, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.40m . circa .

Identificazione catastale:

- **foglio 13 particella 4371 sub. 18** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Bianco, piano: Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello comune



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,25 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.935,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.935,00
Data di conclusione della relazione:	09/02/2026



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 20/07/2006 a firma di Notaio Giovanni Todde ai nn. 4432/1988 di repertorio, iscritta il 21/07/2006 a Bergamo ai nn. 47308/11489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 270.000,00.

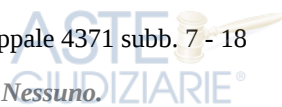
Importo capitale: €. 150.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Osio sopra, Fg. 13 Mappale 4371 subb. 7 - 18

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*





4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA, stipulata il 25/09/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 204/2025 di repertorio, trascritta il 16/10/2025 a Bergamo ai nn. 56547/40356, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a Osio Sopra, Fg. 13 Mapp. 4371 subb. 7 - 18

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA, stipulata il 26/09/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 207/2025 di repertorio, trascritta il 22/12/2025 a Bergamo ai nn. 71424/51211, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a Osio Sopra, Fg. 13 Mapp. 4371 subb. 7 - 18

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.140,00
Millesimi condominiali:	97,77
Ulteriori avvertenze:	
Condominio amministrato da: <i>STUDIO GEOM. PANTALEONI MIRCO SRL - Via Bergamo n. 11, Brembate - Tel. 0354826962</i>	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/2006), con atto stipulato il 20/07/2006 a firma di Notaio Giovanni Todde ai nn. 4431/1987 di repertorio, registrato il 21/07/2006 a Bergamo 2 ai nn. 9176, trascritto il 21/07/2006 a Bergamo ai nn. 47307/27789.

Il titolo è riferito solamente a Osio Sopra, fg. 13 Mapp. 4371 sub. 7 - 18.

Le parti per patti speciali clausole e condizioni rimandano all'atto di provenienza nonché all'atto del 29.05.2000 rep. 27215 Notaio Antonio Giannetta trascritto il 01.06.2000 ai nn. 21469/15840 anche quali vere e proprie servitù.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2004 fino al 20/07/2006), con atto stipulato il 22/01/2004 a firma di Notaio Antonio Giannetta ai nn. 38040/0636 di repertorio, registrato il 26/01/2004 a Bergamo ai nn. 933, trascritto il 27/01/2004 a Bergamo ai nn. 3844/2591.

Il titolo è riferito solamente a Osio Sopra, fg. 13 Mapp. 4371 sub. 7 - 18

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Concessione edilizia N. 11/99,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edifici residenziali, presentata il 13/01/1999 con il n. 282 di protocollo, rilasciata il 22/03/1999 con il n. 11 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Osio Sopra, Fg. 4 Mapp. 4371 - 4372

Denuncia di inizio attività edilizia N. 34/2000,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n. 11/99. I lavori consistenti in una diversa tipologia e di una diversa distribuzione dei locali non hanno laterato la sagoma, salvo un piccolo aumento di volume dato per lo più dal diverso spessore degli intonaci., presentata il 13/01/1999 con il n. 282 di protocollo, rilasciata il 22/03/1999 con il n. 11 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Osio Sopra, Mapp. 4371 - 4372

Richiesta del certificato di agibilità N. 4279/2000,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 22/05/2000 con il n. 4279 di protocollo, rilasciata il 22/06/2000 con il n. 5436 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Osio Sopra, Mapp. 4371 - 4372



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel locale cantina è stato ricavato un locale riscaldato (lavanderia) privo di autorizzazione edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato autorizzato. Nel determinare il valore finale del bene si è già tenuto conto delle spese da sostenere per le opere di ripristino.

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

Questa situazione è riferita solamente a Osio Sopra, Fg. 13 Mapp. 4371 sub. 7 -



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle visure catastali non è indicato il numero civico delle unità immobiliari

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per l'inserimento del numero civico

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Osio Sopra, Foglio 13 Mapp. 4371 subb. 7 - 18



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ





BENI IN OSIO SOPRA VIA MONTE BIANCO 1A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a OSIO SOPRA Via Monte Bianco 1A, della superficie commerciale di **60,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed interrato, ha un'altezza interna di 2.70m . circa .

Identificazione catastale:

- **foglio 13 particella 4371 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 330,53 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Bianco, piano: Terra - Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: Via Monte Bianco ed enti comuni a sud: enti comuni ed altra u.i.u. ad ovest: Mapp. 2306

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI
spazi verde
negozi al dettaglio



nella media
nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terra composto da: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, servizio igienico, disimpegno oltre a portici e aree esterne poste ad est ed a ovest dell'unità immobiliare.

Completa l'unità il vano cantina posto al piano interrato.

Si precisa che la cantina è considerata un vano senza permanenza di persone e come tale deve mantenerne le caratteristiche, anche in relazione alla presenza degli impianti.





Il vano è direttamente collegato con l'autorimessa, Corpo B della presente relazione.

L'unità è inserita in un fabbricato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Posto in una zona periferica del Comune di Osio sopra ha accesso dalla Via Monte Bianco, attraverso gli enti comuni.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola e doppia a battente realizzati in legno con doppio vetro

infissi interni: a battente realizzati in legno

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato

pavimentazione esterna: realizzata in blocchi in cls/graniglia, battuto di cemento e a verde

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono: chiusura di sicurezza

protezioni infissi esterni: persiane ad anta a battente realizzate in legno

rivestimento interno: posto in angolo cottura e bagno realizzato in piastrelle di ceramica

manto di copertura: realizzato in tegole

Degli Impianti:

citofonico: audio

elettrico: sottotraccia (da collaudare) , la tensione è di 220V

termico: autonomo con caldaia esterna (da collaudare) con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio

antifurto: a radars e contatti perimetrali (da collaudare)

condizionamento: autonomo (da collaudare) con alimentazione a elettrico con diffusori in split

nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (s.u. mq. circa 43,00)	50,00	x	100 %	=	50,00
Portico (mq. circa)	5,50	x	30 %	=	1,65
Portico (mq. circa)	5,50	x	30 %	=	1,65
Area esterna esclusiva (mq. circa)	31,00	x	10 %	=	3,10
Area esterna esclusiva (mq. circa)	43,00	x	10 %	=	4,30

tecnico incaricato: Geom. Maurizio CERANA

Pagina 7 di 12



Totale:	135,00	60,70
----------------	---------------	--------------

ACCESSORI:

CANTINA, composta da un unico vano.

La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 13,00 mq. ed ha un'altezza utile interna di 2,40 m. circa.

- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: terrapieno a sud: altra u.i.u. ed enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	13,00	x	25 %	=	3,25
Totale:	13,00				3,25

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 960,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Abitazione di tipo civile in stato conservativo "Normale"

Borsino immobiliare

Valore minimo: 940,00

Valore massimo: 1.290,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,70	x	1.300,00	=	78.910,00
Valore superficie accessori:	3,25	x	1.300,00	=	4.225,00
					83.135,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.135,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.135,00



BENI IN OSIO SOPRA VIA MONTE BIANCO 1A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

BOX SINGOLO a OSIO SOPRA Via Monte Bianco 1A, della superficie commerciale di **15,00** mq





per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.40m .
circa .

Identificazione catastale:

- **foglio 13 particella 4371 sub. 18** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Bianco, piano: Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

spazi verde
negozi al dettaglio



nella media
nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

Il vano è direttamente collegato con il locale cantina, Corpo A della presente relazione.

L'unità è inserita in un fabbricato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Posto in una zona periferica del Comune di Osio sopra ha accesso dalla Via Monte Bianco, attraverso gli enti comuni.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera

nella media

nella media



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia



**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (mq. circa)	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 960,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Abitazione di tipo civile in stato conservativo "Normale"

Borsino immobiliare

Valore minimo: 940,00

Valore massimo: 1.290,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

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 i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica

delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella valutazione determinata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bergamo, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Osio Sopra, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Bergamo, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	60,70	3,25	83.135,00	83.135,00
B	box singolo	15,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				98.135,00 €	98.135,00 €

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

€. 200,00

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

€. 97.935,00

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:

€. 97.935,00



data 09/02/2026



il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA



tecnico incaricato: Geom. Maurizio CERANA

Pagina 12 di 12

