



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

444/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

DOTT. SALVATORE LEGGIERO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Aurelio Arnaldino

CF:RNLRLA54A06I158H

con studio in MONZA (MB) Via Monte Bianco 4

telefono: 3935102422

email: aurelioarnaldino@gmail.com

PEC: aurelio.arnaldino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 444/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BRUGHERIO via Guglielmo Oberdan 21, della superficie commerciale di **78,75** mq per la quota di:

- 2/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova al primo piano in edificio realizzato negli anni sessanta, immerso in un contesto generale tipico di quegli anni. La zona è prossima al centro di Brugherio in cui si trovano importanti realtà, quali Villa Fiorita, che affaccia su piazza della Basilica di San Bartolomeo; centri sportivi; centro commerciale; ecc. Internamente l'abitazione si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, suddivisa in un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio, oltre a cantina in piano seminterrato. I pavimenti sono in lastre di marmo avorio (limestone) e ceramiche per cucina e bagno; porte in legno tamburato impiallicciate effetto noce; finestre e porte finestre in legno con vetro singolo semidoppio; riscaldamento centralizzato con corpi riscaldanti in ghisa; pareti tinteggiate con pitture classiche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 151 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n. 21, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da unità afferenti edificate in sopraelevazione
Coerenze: in senso orario: a nord area comune di piano terra; a est scala comune e altra proprietà; a sud cortile mappale 152; ad ovest mappali 541, 245, 437.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.750,00

Data di conclusione della relazione:

26/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4, stipulato il 01/04/2023, con scadenza il 31/03/2027, registrato il 06/04/2023 a Ufficio di DPMB UT MONZA ai nn. TNT23T002625000PG (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.800,00 annui.

Sopralluogo eseguito con il Custode Giudiziario in data 05 maggio 2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre a quanto evidenziato si rimanda al Certificato Notarile art. 567 comma 2 c.p.c. per la completezza delle formalità e alle ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e non trascritto nel Certificato Notarile e/o nell'atto di provenienza, qui inteso come integralmente riportato. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione.

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 **giudiziale** cancellata, stipulata il 09/03/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1160 di repertorio, iscritta il 30/04/2021 a MILANO 2 ai nn. 60120/10435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Alla SEZ D si rileva: "Ipoteca giudiziale fondata su Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Monza al nr. ING. 1160/2021 e RG. 6830/2020 promosso da Sarimari Claudio nei confronti dei sigg.ri [REDACTED]. In ELENCO ANNOTAZIONI si rileva: "Annotazione presentata il 18/05/2022 Registro particolare n. 9166, Registro Generale n. 69989, tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/07/2022 a firma di Tribunale Civile di Monza ai nn. 2405 di repertorio, iscritta il 07/07/2023 a MILANO 2 ai nn. 95343/16363, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Alla SEZ. D si rileva: "Il debito è derivante da finanziamento concesso ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 601/73 per cui si chiede l'iscrizione agevolata in esenzione da imposta ipotecaria e bollo". Si rileva che sul bene oggetto di pignoramento fg. 21, m.le 151, sub. 503 detto nell'unità negoziale n. 4 grava solo la quota di 2/6 di proprietà di [REDACTED]

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/12/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 8698 di repertorio, iscritta il 11/03/2021 a MILANO 2 ai nn. 32923/5490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

Importo ipoteca: € 505.132,35.

Importo capitale: € 505.132,35.

Alla Sez. D si rileva: "Si iscrive ipoteca giudiziale per un minor capitale inginto pari a euro 505.132,35. Si iscrive ipoteca giudiziale in estensione di quella iscritta presso la Conservatoria di Como di cui si allega duplicato di quietanza. Si precisa che la Società Unione di Banche Italiane S.P.A. con sede a Bergamo (BG) cf: 03053920165 è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di INTESA SANPAOLO S.P.A. e appartiene al gruppo Bancario INTESA SANPAOLO.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/08/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 7879 di repertorio, trascritta il 16/09/2024 a MILANO 2 ai nn. 119832/85143, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

CANCELLAZIONE TOTALE, stipulata il 04/02/2022 a firma di Tribunale Civile di Monza ai nn. 241 di repertorio, trascritta il 18/05/2022 a MILANO 2 ai nn. 69989/9166, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.

ALLA SEZ. D si rileva: "Il Presidente designato dispone la cancellazione della nota di iscrizione ipotecaria effettuata presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, RG 60120, RP 10435, presentazione n. 26 dek 30/04/2021. Si richiede il rilascio di nr. 2 duplicati di quietanza al fine di estendere la presente cancellazione ai RR.II di Como e Crotone.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Da tutte le notizie che è stato possibile assumere, principalmente dalla proprietà, è emerso che l'edificio non risulta essere costituito in condominio, e che tutta l'amministrazione contabile sia tenuta da uno dei proprietari, il quale ha trasmesso allo scrivente tutta una serie di fatture per lavori eseguiti all'intero fabbricato. Dalla situazione emersa, quindi, non è dato di sapere quali sarebbero gli oneri a carico dell'unità immobiliare pignorata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una verifica più ampia si rimanda al Certificato Notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Accettazione tacita eredità (dal 26/12/2019), con atto stipulato il 24/01/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7147/2024 di repertorio, trascritto il 17/04/2025 a Milano 2 ai nn. 53853/37176.

Alla Sez. D si rileva: "Con la sentenza si accerta l'accettazione tacita di eredità in morte della signora [REDACTED] deceduta il 26/12/2019, da parte dell'erede il figlio [REDACTED] (Mi). *** La presente trascrizione è ad integrazione di quella trascritta c/o Codesto Ufficio di Pubblicità Immobiliare il 17/03/2025 ai nn. 34513/23906, di sentenza di accertamento di accettazione di eredità, il cui titolo risulta già depositato, al quale si fa pieno riferimento compreso il relativo certificato di morte ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Accettazione espressa di eredità (dal 26/12/2019), con atto stipulato il 05/06/2025 a firma di Notaio dott. Erba Mario ai nn. 100132/23854 di repertorio, trascritto il 10/06/2025 a Milano 2 ai nn. 81886/56465.

Alla Sez. D si rileva: "Successione testamentaria di [REDACTED] in vita residente e domiciliata in Brugherio e deceduta in Vimercate il 26 dicembre 2019. La de cuius ha disposto delle proprie sostanze con testamento pubblico in data 23 gennaio 2019 n. 32 di repertorio atti ultima volontà Dottor Luca Barassi Notaio, passato al repertorio degli atti tra vivi con ato in data 23 gennaio 2020 n. 21877/11402 di repertorio Dottor Luca Barassi Notaio, registrato a Milano 1 in data 6 febbraio 2020 al n. 9208 serie 1T. Con detto testamento la de cuius ha nominato eredi il figlio [REDACTED] per la quota indivisa in ragione di due sestimi, la figlia [REDACTED] (soggetto a favore) per la quota indivisa in ragione di due sestimi, i nipoti in linea retta signori [REDACTED] (soggetti a favore), congiuntamente fra loro, per la quota indivisa in ragione di due sestimi; così disponendo la signora [REDACTED] ha pretermesso l'altro unico legittimario e figlio [REDACTED], il quale con atto in data 14 aprile 2022 numero 24306/12967 di repertorio Dottor Luca Barassi Notaio (atto registrato a Milano 1 in data 2 maggio 2022 al n. 35020 serie 1T) ha rinunciato ad esperire ogni azione di riduzione delle disposizioni testamentarie e delle donazioni eventualmente fatte in vita dalla propria madre, la quale era deceduta di stato libero; con sentenza del 24 gennaio 2025 n. 194/2025 pubblicata il 31 gennaio 2025, R.G. n. 7147/2024, repertorio numero 437/2025 del 31 gennaio 2025 il Tribunale di Monza ha accertato l'accettazione tacita dell'eredità relitta da [REDACTED] da parte del figlio [REDACTED] (la sentenza è stata trascritta a Milano 2 in data 17 marzo 2025 ai numeri 34513/23906 e in data 17 aprile 2025 ai numeri 53853/37176). I signori [REDACTED] con l'atto che si trascrive hanno accettato puramente e semplicemente l'eredità. La presente trascrizione viene fatta ai sensi degli artt. 2648 e 2650 c.c. ai soli fini della continuità delle trascrizioni.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 per ciascuno, in forza di Accettazione espressa di eredità (dal 26/12/2019), con atto stipulato il 05/06/2025 a firma di Notaio dott. Erba Mario ai nn. 100132/23854 di repertorio, trascritto il 10/06/2025 a Milano 2 ai nn. 81886/54465.

Alla Sez. D si rileva: "Successione testamentaria di [REDACTED] in vita residente e domiciliata in Brugherio e deceduta in Vimercate il 26 dicembre 2019. La de cuius ha disposto delle proprie sostanze con testamento pubblico in data 23 gennaio 2019 n. 32 di repertorio atti ultima volontà Dottor Luca Barassi Notaio, passato al repertorio degli atti tra vivi con ato in data 23 gennaio 2020 n. 21877/11402 di repertorio Dottor Luca Barassi Notaio, registrato a Milano 1 in data 6 febbraio 2020 al n. 9208 serie 1T. Con detto testamento la de cuius ha nominato eredi il figlio

██████████ Claudio nato a Brugherio il 2 febbraio 1951 per la quota indivisa in ragione di due sestimi, la figlia ██████████ (soggetto a favore) per la quota indivisa in ragione di due sestimi, i nipoti in linea retta signori ██████████ (soggetti a favore), congiuntamente fra loro, per la quota indivisa in ragione di due sestimi; così disponendo la signora ██████████ ha pretermesso l'altro unico legittimario e figlio signor ██████████ il quale con atto in data 14 aprile 2022 numero 24306/12967 di repertorio Dottor Luca Barassi Notaio (atto registrato a Milano 1 in data 2 maggio 2022 al n. 35020 serie 1T) ha rinunciato ad esperire ogni azione di riduzione delle disposizioni testamentarie e delle donazioni eventualmente fatte in vita dalla propria madre, la quale era deceduta di stato libero; con sentenza del 24 gennaio 2025 n. 194/2025 pubblicata il 31 gennaio 2025, R.G. n. 7147/2024, repertorio numero 437/2025 del 31 gennaio 2025 il Tribunale di Monza ha accertato l'accettazione tacita dell'eredità relitta da ██████████ da parte del ██████████ (la sentenza è stata trascritta a Milano 2 in data 17 marzo 2025 ai numeri 34513/23906 e in data 17 aprile 2025 ai numeri 53853/37176). I signori ██████████ con l'atto che si trascrive hanno accettato puramente e semplicemente l'eredità. La presente trascrizione viene fatta ai sensi degli artt. 2648 e 2650 c.c. ai soli fini della continuità delle trascrizioni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/1964 fino al 26/12/2019), con atto stipulato il 21/01/1964 a firma di Notaio dott. Giuseppe Gazzaniga ai nn. 145679/5675 di repertorio, registrato il 28/01/1964 a Milano ai nn. 7730 D

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6 ciascuno, in forza di dichiarazione di successione (dal 26/12/2019), con atto stipulato il 26/11/2020 a firma di Atto Amministrativo ai nn. 416141/88888/20 di repertorio, trascritto il 30/11/2020 a Milano 2 ai nn. 137037/87482.

Alla Sez. D si rileva: "Devoluzione per testamento: pubblico ufficiale Notaio Luca Barassi pubblicato il 23/01/2020, registrato il 06/02/2020, Serie 1T, numero 009208 Ufficio Milano 1 FRGCLD51B02B212H - erede - figlio / FRGMLE54R41F704V - erede - figlia / FRGSFN86H12M052E - erede - nipote in linea retta / FRGLSN95E29M052G - erede - nipote in linea retta.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 per ciascuno, in forza di dichiarazione di successione (dal 26/12/2019), con atto stipulato il 26/11/2020 a firma di Atto Amministrativo ai nn. 416141/88888/20 di repertorio, trascritto il 30/11/2020 a Milano 2 ai nn. 137037/87482.

Alla Sez. D si rileva: "Devoluzione per testamento: pubblico ufficiale Notaio Luca Barassi pubblicato il 23/01/2020, registrato il 06/02/2020, Serie 1T, numero 009208 Ufficio Milano 1 FRGCLD51B02B212H - erede - figlio / FRGMLE54R41F704V - erede - figlia / FRGSFN86H12M052E - erede - nipote in linea retta / FRGLSN95E29M052G - erede - nipote in linea retta.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di Accettazione tacita eredità (dal 26/12/2019), con atto stipulato il 24/01/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 7147/2024 di repertorio, trascritto il 17/03/2025 a Milano 2 ai nn. 34513/23906.

Alla Sez. B - Immobili si rileva: "Comune B212 - Brugherio (MI); Catasto FABBRICATI; Sezione urbana -, Foglio 21, Particella 151, Subalterno 503 - Natura A4 - Abitazione di tipo popolare, Consistenza 4 vani.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie consultate sono le uniche messe a disposizione allo scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **5387** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato ad uso abitazioni, presentata il 18/04/1968 con il n. 11323 di protocollo, rilasciata il 22/05/1968 con il n. 17213 di protocollo, agibilità del 08/02/1978 con il n. 5387 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Variante generale al vigente P.G.T., adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 107 del 21/12/2015, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 del 9 giugno 2016, l'immobile ricade in zona Residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si deve considerare che la realizzazione della cantina venne eseguita in epoca ante 1993 (data planimetria catastale); di tale opera non si è trovata debita autorizzazione nella documentazione messa a disposizione da parte del Comune. Si consideri, inoltre, che per la presentazione di tale progetto in sanatoria potrebbe risultare necessario anche l'assenso del condominio, ipotesi al momento non valutabile. Si è rilevata, inoltre, una difformità del balcone a lato nord, realizzato più ampio di quello autorizzato.

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e, pertanto, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima di valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, ivi compreso il danno

strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cantina non meglio identificata nella pratica edilizia. Balcone realizzato in difformità dal titolo edilizio (normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n. 380, G.U. 20/10/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica comunale in sanatoria per realizzazione cantina non prevista nella pratica edilizia originaria e per difformità del balcone

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

Costi di regolarizzazione:

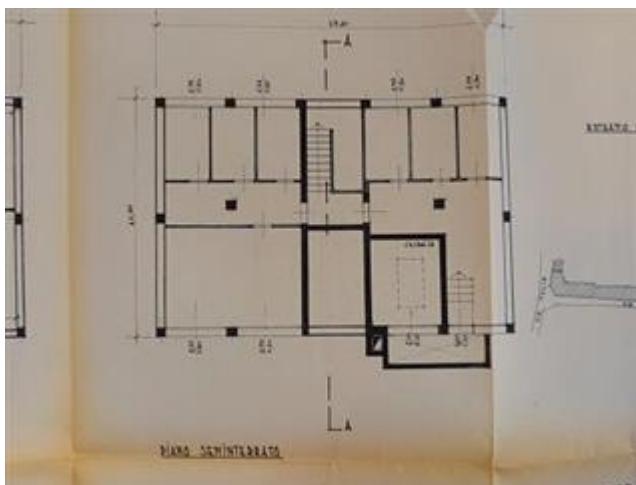
- progetto SCIA in sanatoria per modifiche al piano seminterrato per realizzazione nuova cantina in spazi non delimitati nel progetto autorizzato e modifica balcone, incluso oneri sanzionatori: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: approvazione del progetto dipendente dal Comune, quindi non determinabili.

Si deve considerare che la realizzazione della cantina venne eseguita in epoca ante 1993 (data planimetria catastale), probabilmente in corso d'opera nel 1968, variante di cui non si è trovata debita autorizzazione nella documentazione messa a disposizione da parte del Comune. Inoltre, per la presentazione di tale progetto in sanatoria potrebbe risultare necessario anche l'assenso del condominio, ipotesi al momento non valutabile. Si è potuta rilevare una difformità del balcone rispetto al progetto approvato.



situazione rilevata della cantina



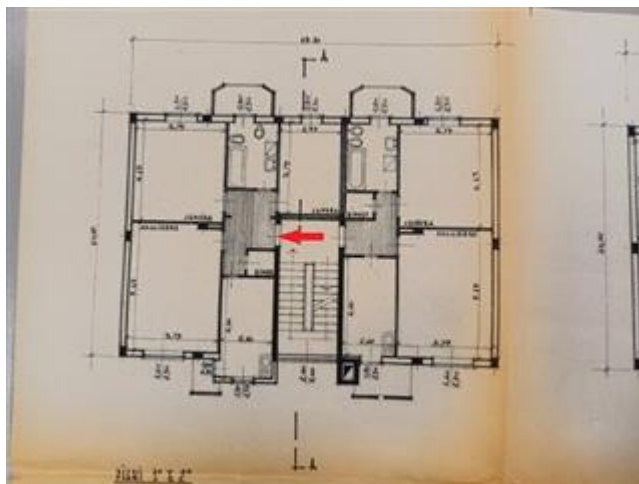
situazione autorizzata

via Oberdan 21 - Brugherio fg. 21, m.le 151, sub. 503
P S1 come da rilievo - planimetria non in scala



difformità rilevata del balcone

situazione rilevata a PSI



situazione autorizzata

via Oberdan 21 - Brugherio fg. 21, m.le 151, sub. 503
P 1° come da rilievo - planimetria non in scala



situazione rilevata a P1°

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n. 380, G.U. 20/10/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRUGHERIO VIA GUGLIELMO OBERDAN 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRUGHERIO via Guglielmo Oberdan 21, della superficie commerciale di **78,75** mq per la quota di:

- 2/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova al primo piano in edificio realizzato negli anni sessanta, immerso in un contesto generale tipico di quegli anni. La zona è prossima al centro di Brugherio in cui si trovano importanti realtà, quali Villa Fiorita, che affaccia su piazza della Basilica di San Bartolomeo; centri sportivi; centro commerciale; ecc. Internamente l'abitazione si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, suddivisa in un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio, oltre a cantina in piano seminterrato. I pavimenti sono in lastre di marmo avorio (limestone) e ceramiche per cucina e bagno; porte in legno tamburato impiallicciate effetto noce; finestre e porte finestre in legno con vetro singolo semidoppio; riscaldamento centralizzato con corpi riscaldanti in ghisa; pareti tinteggiate con pitture classiche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 151 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n. 21, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da unità afferenti edificate in sopraelevazione

Coerenze: in senso orario: a nord area comune di piano terra; a est scala comune e altra proprietà; a sud cortile mappale 152; ad ovest mappali 541, 245, 437.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Fiorita.



SERVIZI

- centro sportivo
- campo da calcio
- centro commerciale
- scuola per l'infanzia
- farmacie
- scuola elementare
- scuola media superiore
- municipio





COLLEGAMENTI

- autostrada distante E64 TO-TS a circa 3,5 km



tangenziale distante A51 Tangenziale Est di al di sopra della media 
 Milano a circa 1,2 km.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In forza del Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015 risulta che, ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'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", lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione di tale Attestato di Prestazione Energetica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in legno	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica	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
Abitazione	75,00	x	100 %	=	75,00
Cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
Balconi	7,50	x	30 %	=	2,25
Totale:	88,50				78,75

via Oberdan 21 - Brugherio fg. 21, m.le 151, sub. 503
P 1° come da rilievo - planimetria non in scala



planimetria situazione rilevata P1°

via Oberdan 21 - Brugherio fg. 21, m.le 151, sub. 503
P S1 come da rilievo - planimetria non in scala



planimetria situazione rilevata P S1



ingresso dalla strada tramite androne comune



ingresso alla scala



facciata a lato corte



facciata a lato nord

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1449/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 59,72, ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, 2 balconi e servizio, con annesso solaio sottotetto non abitabile di mq. 2,72., 1

Indirizzo: Via Manin, 50/a Brugherio, MB

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.000,00 pari a 1.233,33 Euro/mq

Valore Ctu: 103.026,00 pari a: 1.717,10 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 77.000,00 pari a: 1.283,33 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/05/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1362/2016

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

Indirizzo: Via Tre Re, 12 Brugherio, MB

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 1.200,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.000,00 pari a: 1.200,00 Euro/mq

Distanza: 146.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 272/2022

Descrizione: Appartamento di mq 135,81, tre locali, servizi e due terrazzi raggiungibili dalla zona giorno e da una camera da letto. Cantina al piano interrato di mq 14,47 e un box auto doppio al piano interrato di mq 36,28. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 1

Indirizzo: Via Daniele Manin, 53 Brugherio, MB

Superfici principali e secondarie: 136

Superfici accessorie:

Prezzo: 207.000,00 pari a 1.522,06 Euro/mq

Valore Ctu: 270.000,00 pari a: 1.985,29 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 264.500,00 pari a: 1.944,85 Euro/mq

Distanza: 160.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/06/2017

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 216/2016

Descrizione: Immobile ad uso residenziale di mq. 976,31, di 4 piani f.t. oggetto di ristrutturazione completa a partire dal 2009. A seguito del Fallimento della Società Hedera, i lavori sono stati interrotti per cui, attualmente, l'immobile risulta esternamente finito, ma gli interni sono al rustico con le parti comuni non completate. Gli appartamenti, in totale 10, sono dotati di impiantistica di alto livello, con una prevedibile classe energetica "A"., 1

Indirizzo: Via Cavour, 19 Brugherio, MB

Superfici principali e secondarie: 976

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.005.000,00 pari a 1.029,71 Euro/mq
Valore Ctu: 1.340.000,00 pari a: 1.372,95 Euro/mq
Distanza: 168.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare linea Affitti
Descrizione: 2° piano, soggiorno, cucina, 2 camere letto, bagno, rip. balcone, cantina, ascensore
Superfici principali e secondarie: 102
Superfici accessorie:
Prezzo: 230.000,00 pari a 2.254,90 Euro/mq
Distanza: 700.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare CeC
Descrizione: 2° piano con ascensore, ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno, 2 balconi, cantina
Superfici principali e secondarie: 82
Superfici accessorie:
Prezzo: 139.000,00 pari a 1.695,12 Euro/mq
Distanza: 2,800.00 m

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: 4° piano con ascensore, ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, balcone, cantina
Superfici principali e secondarie: 81
Superfici accessorie:
Prezzo: 183.000,00 pari a 2.259,26 Euro/mq
Distanza: 400.00 m

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari
Descrizione: Valore medio abitazioni economiche di tipo economico (1300 / 1550)
Indirizzo: Brugherio centro, centro urbano
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq
Distanza: 1.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viste le caratteristiche dell'immobile, la sua superficie e le quotazioni di mercato di immobili simili, si è potuto valutare il valore a mq. del bene pignorato, la cui superficie è stata calcolata ai sensi del DPR 138/98 - Allegato C; tali norme, infatti, recano le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T). Nello specifico, le superfici sono state calcolate al lordo dei muri e applicate le percentuali di deduzione, per l'abitazione il 100%, i balconi il 30% in quanto comunicanti con l'abitazione, la cantina il 25% in quanto non comunicante.

Oltre a tali criteri sono state considerate e valutate attentamente le caratteristiche del contesto in cui si trova il bene, quindi la zona in generale, la qualità dell'edificio; la disposizione dei locali; il grado e qualità delle finiture; il numero e ampiezza dei locali; la qualità dei materiali impiegati; il livello di piano e l'esposizione geografica. Inoltre, si è tenuto in considerazione della presenza di fonti inquinamento come traffico e fabbriche; la vista godibile dagli affacci; la presenza o meno dell'ascensore, il tutto così come ben evidenziato e dimostrato anche dall'ampia documentazione fotografica allegata. Da tutte le considerazioni fatte e dai valori riscontrati nella zona di interesse, è possibile dire che il valore di vendita indicato è ampiamente nella media delle abitazioni di riferimento, oltre che in linea con i valori indicati dalle Banche dati delle quotazioni immobiliari che si sono consultate.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ivi compresa la situazione urbanistica, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non

espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,75	x	1.400,00	=	110.250,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 110.250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 110.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1]. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è proceduto alla misurazione della superficie lorda di pavimento dell'immobile (SLP) oltre che alla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni della stessa zona, di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico del Comune di Seregno, agenzie: Gabetti – Tempocasa - Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, siti online; immobili venduti all'asta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: agenzie immobiliari: Gabetti - Tempocasa - Tecnocasa - Professionisti del settore - siti web, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi., ed inoltre: immobili venduti all'asta

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	78,75	0,00	110.250,00	110.250,00
				110.250,00 €	110.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di appartamento con unico ingresso la cui divisione non risulta essere possibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.750,00**

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: **€. 106.750,00**

data 26/09/2025

il tecnico incaricato
Aurelio Arnaldino