



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

455/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

dott. Ruggero Redaelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giorgio Cominoli

CF:CMNGRG49A15C228O

con studio in LISSONE (MB) Via Ada Negri, 16

telefono: 039461420

fax: 039461420

email: GIORGIO@COMINOLI.IT

PEC: giorgio.cominoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 455/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a RENATE VIA PAPA GIOVANNI XXIII 5, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terzo costituito da ambiente di soggiorno con cucina a vista, servizio igienico, camera da letto e ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di >270cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 134 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 5 , piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: pubblica via, altra ditta, corridoio comune, altra ditta

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.200,00
Data di conclusione della relazione:	04/02/2026

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**, derivante da ISCRIZIONE del 17/11/2010 - Registro Particolare 33200 Registro Generale 140526 Pubblico Ufficiale CARUSO CLAUDIO Repertorio 673/550 del 10/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, derivante da TRASCRIZIONE del 27/10/2025 - Registro Particolare 103659 Registro Generale 151262 Pubblico Ufficiale TRUBUNALE DI MONZA - UNEP Repertorio 9808 del 08/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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**

Ulteriori avvertenze:

Attenzione: all'attualità l'amministratore interpellato non ha fornito informazioni

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 20/05/2010).
Atto del 20/05/2010 Pubblico Ufficiale SASSO MICHELE Sede BESANA IN BRIANZA (MI)
Repertorio n. 42601 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 39886.1/2010
Reperto PI di MILANO 2 in atti dal 27/05/2010

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 19/12/2001 fino al 20/05/2010).
Atto del 19/12/2001 Pubblico ufficiale MALUSA GUIDO Sede CARATE BRIANZA (MI)
Repertorio n. 63334 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 758.1/2002 Reparto PI di MILANO 2 in
atti dal 08/01/2002

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **44/44** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO DI ABITAZIONE .

Nulla osta rilasciato il 25.06.1966 - varianti rilasciate il 12.12.1966 - 15.03.1968; abitabilità del 28.03.1968

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si sono rilevate difformità nella distribuzione interna (normativa di riferimento: testo unico edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali , sanzioni e eventuali opere: €4.000,00

La regolarizzazione passa attraverso un progetto di sanatoria che potrebbe richiedere opere di ripristino. Il giudizio di conformità è basato sulle pratiche edilizie che il Comune di Renate ha messo a disposizione. Si desume ogni responsabilità derivate da eventuali atti giacenti ma non forniti al sottoscritto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RENATE VIA PAPA GIOVANNI XXIII 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RENATE VIA PAPA GIOVANNI XXIII 5, della superficie commerciale di **78,00**

mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terzo costituito da ambiente di soggiorno con cucina a vista, servizio igienico, camera da letto e ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di >270cm. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 134 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 5 , piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: pubblica via, altra ditta, corridoio comune, altra ditta

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Cassago Brianza, Besana in Brianza, Briosco e Veduggio con Colzano.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

scarso



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

scarso



qualità dei servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terzo costituito da ampio ambiente di soggiorno con cucina a vista, servizio igienico con antibagno, camera da letto matrimoniale, ripostiglio e balcone. L'alloggio, in contesto condominiale con esercizi commerciali al piano terra, è servito da impianto ascensore. Le parti comuni sono in condizioni di manutenzione sufficienti. L'unità dispone di finiture e impianti obsoleti. I pavimenti e rivestimenti sono ceramici, applicati in epoca successiva alla costruzione originaria. I serramenti perimetrali sono in alluminio senza taglio termico, mentre quelli interni sono in legno. Il riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori metallici. Il locale bagno è stato oggetto di opere di rinnovamento rispetto all'epoca di edificazione. Le condizioni manutentive generali appaiono mediocri (l'alloggio risulta da tempo disabitato).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio con balconi	78,00	x	100 %	=	78,00
Totale:	78,00				78,00

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: 12/12/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1115/2018

Descrizione: Appartamento piano 3-S1, mq. 70 composto da due locali, servizi, oltre a cantina., 1

Indirizzo: Via PAPA GIOVANNI XXIII, 6 Renate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 43.276,51 pari a: 0,00 Euro/mq

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

Distanza: 23.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/03/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1017/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 64, piano 2°, 3 locali e servizi; cantina., 1

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII, 6 Renate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 24.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/09/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1666/2012

Descrizione: APPARTAMENTO POSTO AL PIANO QUARTO, COMPOSTO DA TRE LOCALI E SERVIZI, MQ. 83,00., 1

Indirizzo: Via Via Giovanni XXIII , 8 Renate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 85.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 25.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/02/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 953/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 61, terzo piano, bilocale con ingresso, camera, bagno, cucina abitabile e soggiorno, oltre locale cantina., 1

Indirizzo: Via PAPA GIOVANNI XXIII, 6 Renate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 42.562,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.941,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/05/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 831/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 222,44, diviso in due porzioni indipendenti oltre giardino in proprietà superficaria in comune e box doppio di mq. 33,12., 1

Indirizzo: Via Deledda, 25 e 27 Renate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 163.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 288.928,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 217.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 182.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/09/2022

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 109/2017

Descrizione: APPARTAMENTO di mq.114, cucina/soggiorno e bagno al PT, due camere e bagno al P1, ripostiglio sottotetto e balcone al P2. CANTINA E BOX DOPPIO di mq. 36, 1

Indirizzo: Via GRAZIA DELEDDA, 21 Renate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.950,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 122.323,86 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 129.950,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 182.00 m

Numero Tentativi: 2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,00 x 900,00 = 70.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MONZA, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di COMUNALE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare locali, ed inoltre: ASTE IMMOBILIARI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	78,00	0,00	70.200,00	70.200,00
				70.200,00 €	70.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 66.200,00

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: € 66.200,00

data 04/02/2026

il tecnico incaricato
Giorgio Cominoli