



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

34/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro LONGOBARDI

CURATORE:

Dott. Ernesto CONFORTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



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 - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 34/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE a PESCAROLO ED UNITI Via Bissolati, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 713** (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 610, reddito agrario 4,73 €, reddito dominicale 5,36 €, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 376 ad est: Mapp. 731, Mapp. 726, Mapp. 729, Mapp. 732 a sud: Mapp. 713 ad ovest: altra proprietà

B

SEDE STRADALE a PESCAROLO ED UNITI Via Bissolati, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 697** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 150 mq, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 478 ad est: Via Bissolati a sud: Mapp. 445 ad ovest: Mapp. 727, Mapp. 732

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	375,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00
Data della valutazione:	20/03/2024

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 13/04/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 34/2023 di repertorio, trascritta il 20/04/2023 a Cremona ai nn. 3684/2571, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Pescarolo ed uniti, Fg. 6 mapp. 713 - Per la quota di 1/1; Fg. 6 mapp. 697 - Per la quota di 1/2

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE IDENTIFICATO CON IL FOGLIO 6 MAPP. 713

*** DATO OSCURATO ***

in forza di atto di divisione a firma del Notaio Josè Carbonell del 25.05.2009 rep. 47917/19641, trascritto a Milano 2 il 05.06.2009 ai nn. 5064/3120.

Accesso e scarico si hanno da via Stefano Leonida Bissolati attraverso il Mappale 697 (già adibito a sede stradale) del foglio 6 gravato di corrispondente servitù di passo pedonale-carraio e posa reti tecnologiche costituita in forza dell'infracitato atto di provenienza.

RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE IDENTIFICATO CON IL FOGLIO 6 MAPP. 697

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

in forza di scrittura privata con sottoscrizione autentica a firma del Notaio Antonioli Roberto di Cremona del 10.09.2007 N. 51686/11090 registrato a Cremona il 10.09.2007 al n. 4360 serie 1t, trascritta a Cremona il 11.09.2007 ai nn. 10864/5645.

*Sussiste servitù passiva di passaggio pedonale e carraio sul mappale 697 del Foglio 6 a favore delle ragioni *** DATO OSCURATO *** di cui ai mappali 379 e 478 del Foglio 6. Su detto mappale verrà edificata una strada per permettere l'accesso al mappale 380 qui compravenduto. Rimane l'obbligo di partecipazione delle ragioni *** DATO OSCURATO *** e aventi causa sopracitate ai costi di manutenzione nella misura del 50% (cinquanta per cento) quando la strada sarà edificata. Le parti sono a conoscenza che con precedente cessione sono stati trasferiti tutti i diritti edificatori, compresa superficie coperta e volumetria, che il P.R.G. del Comune di Pescarolo ed Uniti acconsente; al presente terreno è stato riservato l'utilizzo di tutta la capacità edificatoria del lotto di terreno qui compravenduto dopo che è stato ceduto a *** DATO OSCURATO *** con atto del Notaio Giuseppe Chieff di Cremona in data 20 febbraio 2006 repertorio n. 61403/13211, trascritto a Cremona il 28 febbraio 2006 ai nn.ri 2027/1133, i mappali 379 e 478 del Foglio 6, impedendo a quest'ultimo ogni sorta di ampliamento volumetrico o di superficie coperta, garantendogli solo il recupero della superficie volumetrica esistente."*

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Il titolo è riferito solamente a Pescarolo ed Uniti, Fg. 6 Mapp. 380 e Mapp. 697

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita in autentica (dal 06/03/2006 fino al 11/09/2007), con atto stipulato il 06/03/2006 a firma di Notaio Roberto Antonioli di Cremona ai nn. 49655/9840 di repertorio, registrato il 06/03/2006 a Cremona ai nn. 779serie 1T, trascritto il 07/03/2006 a Cremona ai nn. 2310/1298.

Il titolo è riferito solamente a Pescarolo ed Uniti, Fg. 6 Mapp. 380 e Mapp. 697

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività N. 282/2008,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di costruzione di sei villette a schiera , presentata il 05/01/2008 con il n. 55 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pescarolo ed Uniti, Fg. 6 mapp. 380 e Mapp. 697.

I lavori risultano ultimati solo in parte.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è stato possibile determinare la conformità dell'immobile in quanto trattasi di fabbricato in corso di costruzione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PESCAROLO ED UNITI VIA BISSOLATI

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE a PESCAROLO ED UNITI Via Bissolati, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 713** (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 610, reddito agrario 4,73 €, reddito dominicale 5,36 €, piano: Terra,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: Mapp. 376 ad est: Mapp. 731, Mapp. 726, Mapp. 729, Mapp. 732 a sud: Mapp. 713 ad ovest: altra proprietà

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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione.

Il progetto originario di cui alla DIA n. 282/08 prevedeva la realizzazione di sei villette a schiera con unità disposte su due piani, zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo.

Nel provvedimento edilizio viene specificato che per il calcolo volumetrico ci si deve attenere alle verifiche contenute nell'atto di provenienza Notaio Antonioli del 06.03.2006 rep. 49655, vale a dire 1863,49 mc.

Allo stato attuale solo 3 delle 6 villette a schiera previste dal progetto sono state ultimate e vendute.

Per le restanti 3 villette, oggetto della presente relazione di stima, risultano realizzate solo una parte delle strutture, travi - pilastri - solette. Per le opere già realizzate andrà verificata la loro rispondenza/conformità con l'attuale normativa.

E' possibile ultimare l'intervento con la presentazione di un nuovo provvedimento edilizio e la corresponsione di oneri - costo di costruzione e diritti dovuti.

Sull'area è stata rilevata la presenza di materiali edili e rifiuti di vario genere.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

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
SLP come da DIA N. 282/2008	300,00	x	100 %	=	300,00
Totale:	300,00				300,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.000,00**

BENI IN PESCAROLO ED UNITI VIA BISSOLATI

SEDE STRADALE

DI CUI AL PUNTO B

SEDE STRADALE a PESCAROLO ED UNITI Via Bissolati, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 697** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 150 mq, piano: Terra,
- intestato a ***** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: Mapp. 478 ad est: Via Bissolati a sud: Mapp. 445 ad ovest: Mapp. 727, Mapp. 732

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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di area sterrata adibita a sede stradale.

Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

Il valore dell'area è ricompreso nella stima del Corpo A del presente Lotto.

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
Sede stradale (1/2 della superficie catastale)	75,00	x	100 %	=	75,00
Totale:	75,00				75,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,00 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi, 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, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche e strutturali.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, 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 decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cremona, conservatoria dei registri immobiliari di Cremona, ufficio tecnico di Pescarolo ed Uniti, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio

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	FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	300,00	0,00	70.000,00	70.000,00
B	SEDE STRADALE	75,00	0,00	0,00	0,00
				70.000,00 €	70.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.000,00**

data 20/03/2024

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA