



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII

### 16/2023

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

LIQUIDATORE:

DOTT. LUIGI MARIO MEAZZA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ING. SALVATORE CORREALE**

CF:CRRSVT64L10F839U

con studio in MONZA (MB) VIA PHILIPS 12

telefono: 0399140777

email: [salvatore.correale@ingpec.eu](mailto:salvatore.correale@ingpec.eu)

PEC: [salvatore.correale@ingpec.eu](mailto:salvatore.correale@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL  
SOVRAINDEBITATO CCII 16/2023

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **box singolo** a BRESSANA BOTTARONE VIA DANTE ALIGHIERI 21, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è porzione dell'autorimessa condominiale ubicata in un blocco esterno (a livello con il piano stradale) autorizzata con concessione edilizia n. 11/2001 e successive varianti. L'accesso sia carraio che pedonale avviene attraverso un cancello scorrevole dotato di apertura automatica in fregio alla via Dante Alighieri.

Il box singolo è dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale (difettosa) ed impianto elettrico sottotraccia da completare (mancanza scatola di derivazione con interruttori).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 233 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 308 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 28,20 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI n. 21, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 22/10/2003 Pratica n. 266915 in atti dal 22/10/2003 DET.RICOSTRUZIONE E VAR PE (n. 24699.1/2003)  
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 308 sub. 29, mappale 151, mappale 308 sub. 31 e cortile comune

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/04/2024</b>

### 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** attiva, stipulata il 10/11/2006 a firma di Notaio Dott. BORRI Roberto ai nn. 50479/17479 di repertorio, iscritta il 28/11/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di VOGHERA ai nn. 2124/11163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 285.000,00 €.

Importo capitale: 190.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/06/2013 a firma di AVV. LAZZATI ai nn. 9854 di repertorio, iscritta il 20/12/2016 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di VOGHERA ai nn. 8286/1027, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 17.040,00 €.

Importo capitale: 13.430,00 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/06/2013 a firma di AVV. LAZZATI ai nn. 24748 di repertorio, iscritta il 20/01/2017 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di VOGHERA ai nn. 290/28, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 270.794,52 €.

Importo capitale: 250.000,00 €

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata, stipulata il 17/03/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 120/2023 di repertorio, trascritta il 15/05/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 65275/45457, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto

giudiziario del Tribunale di Monza

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 24,48</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 25,48</b>
Millesimi condominiali:	<b>2,32/57,35</b>

Ulteriori avvertenze:

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

L'amministratore di condominio con comunicazione del 07.03.2024 ha precisato che:

- millesimi di proprietà: box (sub. 30) 2,32/57,35;
- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ordinaria/straordinaria); ordinarie circa euro 24,48 annue;
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: nessuna
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: per l'eserc. ordinario 2023 il box (sub. 30) euro 25,48

Amministratore di condominio:

Studio Maserati  
Piazza Vittorio Veneto 24 - 27143 Broni (PV)  
Tel. 0385 54484  
email: maserati@studiomaserati.info

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/2006), con atto stipulato il 28/11/2006 a firma di Notaio Dott. BORRI Roberto ai nn. 50478/17478 di repertorio, trascritto il 10/11/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di VOGHERA ai nn. 7489/11162

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 11/2001 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova edificazione edificio plurifamiliare con annessi box, presentata il 11/04/2001, rilasciata il 25/07/2001, agibilità del 22/12/2003 con il n. 269/04 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuto urbano di recente formazione.

Art. 51. Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità edilizia – TR3

Sono caratterizzati da un'edificazione mediamente bassa, con la presenza di tipologie prevalentemente isolate, indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi anche privi di edificazione.

### Indici e parametri

If il valore maggiore tra il volume esistente e 1,00 mc/mq

H max mt. 8,50 - nel caso di cortine edilizie o di edifici in linea, non potrà in ogni caso essere superata di oltre cm. 60 l'altezza dell'edificio più alto fra quelli adiacenti. Non si tiene conto in questi casi, di edifici accessori e/o precari (box, tettoie, depositi, fabbricati rurali ecc.).

Ip  $\geq$  25% di Sf

Rc  $\leq$  1/3 di Sf

A  $\geq$  1 albero/150 mq Sf

Per comprovate esigenze di adeguamento funzionale e/o igienico-sanitario, e' ammesso l'ampliamento una-tantum pari al 20% di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, ancorché in contrasto con la densità fondiaria ammessa nell'ambito interessato, e con un massimo di mc. 150. Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime, le distanze dai confini e tra i fabbricati, l'indice di permeabilità prescritte dalle presenti norme.

### Prescrizioni tipo-morfologiche e ambientali

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione DR e di nuova costruzione e ampliamento NC, devono essere valutate e rispettate le caratteristiche qualitative ed architettoniche del contesto urbano. In particolare per gli interventi adiacenti al nucleo di antica formazione dovranno essere adottati criteri coerenti con le tipologie e con i caratteri architettonici del tessuto storico.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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**

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stato appurato che deve essere

completato l'impianto elettrico in quanto manca la cassetta di derivazione con l'interruttore  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un professionista manutentore per il completamento dell'impianto elettrico e la sistemazione della basculante (apertura difficoltosa)

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo manutenzione: €300,00

BENI IN BRESSANA BOTTARONE VIA DANTE ALIGHIERI 21

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a BRESSANA BOTTARONE VIA DANTE ALIGHIERI 21, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è porzione dell'autorimessa condominiale ubicata in un blocco esterno (a livello con il piano stradale) autorizzata con concessione edilizia n. 11/2001 e successive varianti. L'accesso sia carraio che pedonale avviene attraverso un cancello scorrevole dotato di apertura automatica in fregio alla via Dante Alighieri.

Il box singolo è dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale (difettosa) ed impianto elettrico sottotraccia da completare (mancanza scatola di derivazione con interruttori).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 233 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 308 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 28,20 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI n. 21, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 22/10/2003 Pratica n. 266915 in atti dal 22/10/2003 DET.RICOSTRUZIONE E VAR PE (n. 24699.1/2003)  
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 308 sub. 29, mappale 151, mappale 308 sub. 31 e cortile comune

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia (14,8 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Argine .

### SERVIZI

asilo nido  
biblioteca  
municipio  
farmacie

al di sotto della media   
al di sotto della media   
al di sotto della media   
al di sotto della media 

### COLLEGAMENTI

ferrovia distante Stazione Bressana Bottarone (350 m) al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante Bus 137 (350 m) al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Box singolo (sub. 30)

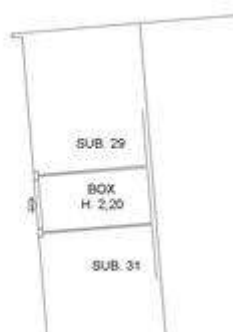
CONSISTENZA:

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
Box singolo	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

PIANO TERRENO



Planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

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.

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 UNI 10750.

In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare un prezzo di mercato a corpo pari a 10.000,00 €.

Le fonti di informazione consultate sono: Borsino Immobiliare e Banca delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (Geopoi).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Bressana Bottarone, 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	box singolo	14,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.700,00**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.700,00</b>

data 23/04/2024

il tecnico incaricato  
ING. SALVATORE CORREALE

