



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

PROCEDURE CONCORSUALI

21/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. DARIO COLASANTI

CURATORE:

Dott. MARCO GHISLENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. MARCO MILANI

CF:MLNMRC73E11E507F

con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30

telefono: 3356812459

fax: 0341911661

email: milanimarco@hotmail.com

PEC: marco.milani@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

PROCEDURE CONCORSUALI

21/2025

DEBITORE:
EMMEDOMUS S.R.L.

GIUDICE:
Dott. DARIO COLASANTI

CURATORE:
Dott. MARCO GHISLENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2025

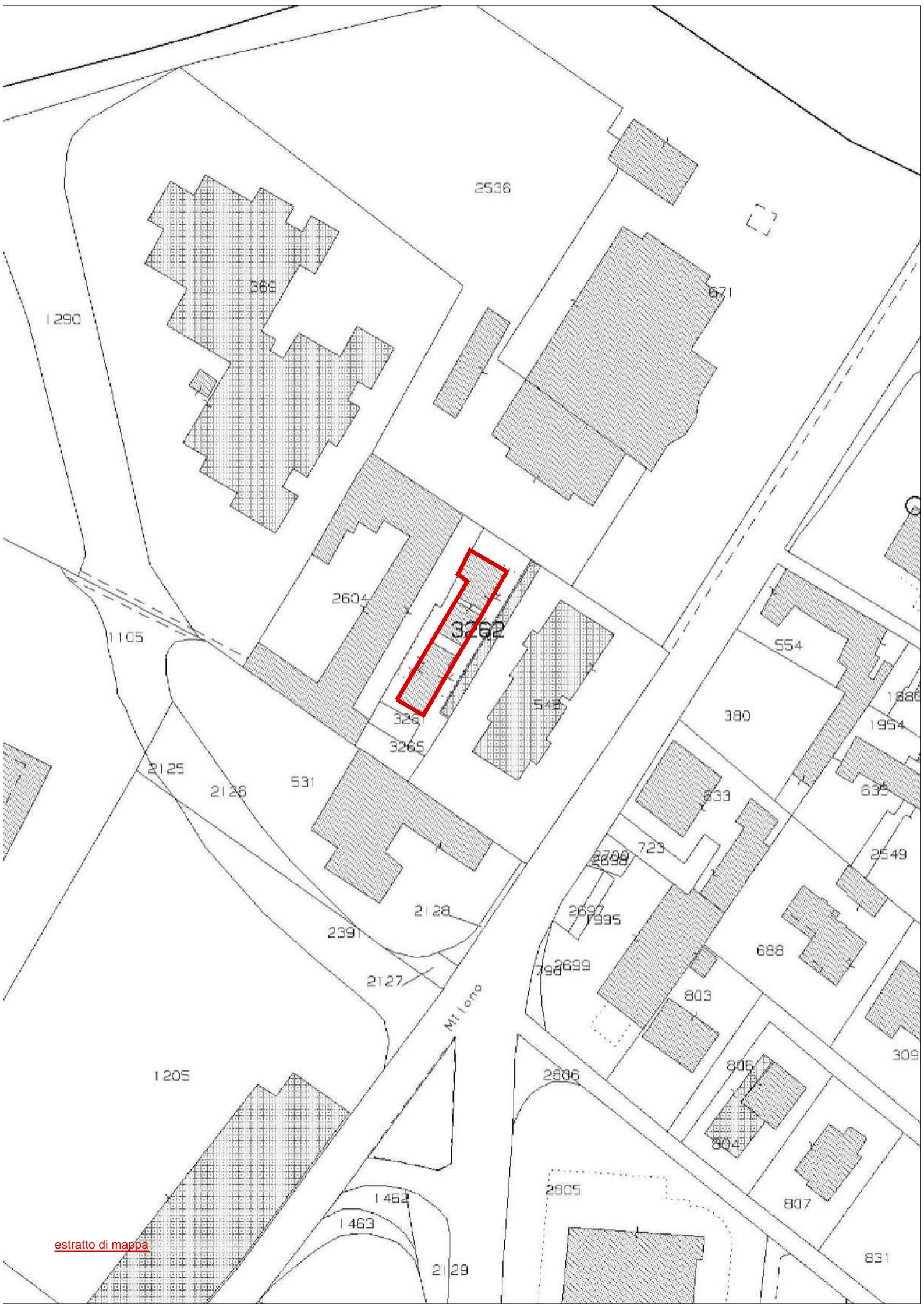
- LOTTO 1 -

Box doppio a Cernusco Lombardone (LC)

TECNICO INCARICATO:
Arch. MARCO MILANI

CF:MLNMRC73E11E507F
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30
telefono: 3356812459
fax: 0341911661
email: milanimarco@hotmail.com
PEC: marco.milani@archiworldpec.it





ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Cereda Giovanni
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Lecco N. 318

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco**

Comune di Cernusco Lombardone

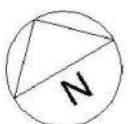
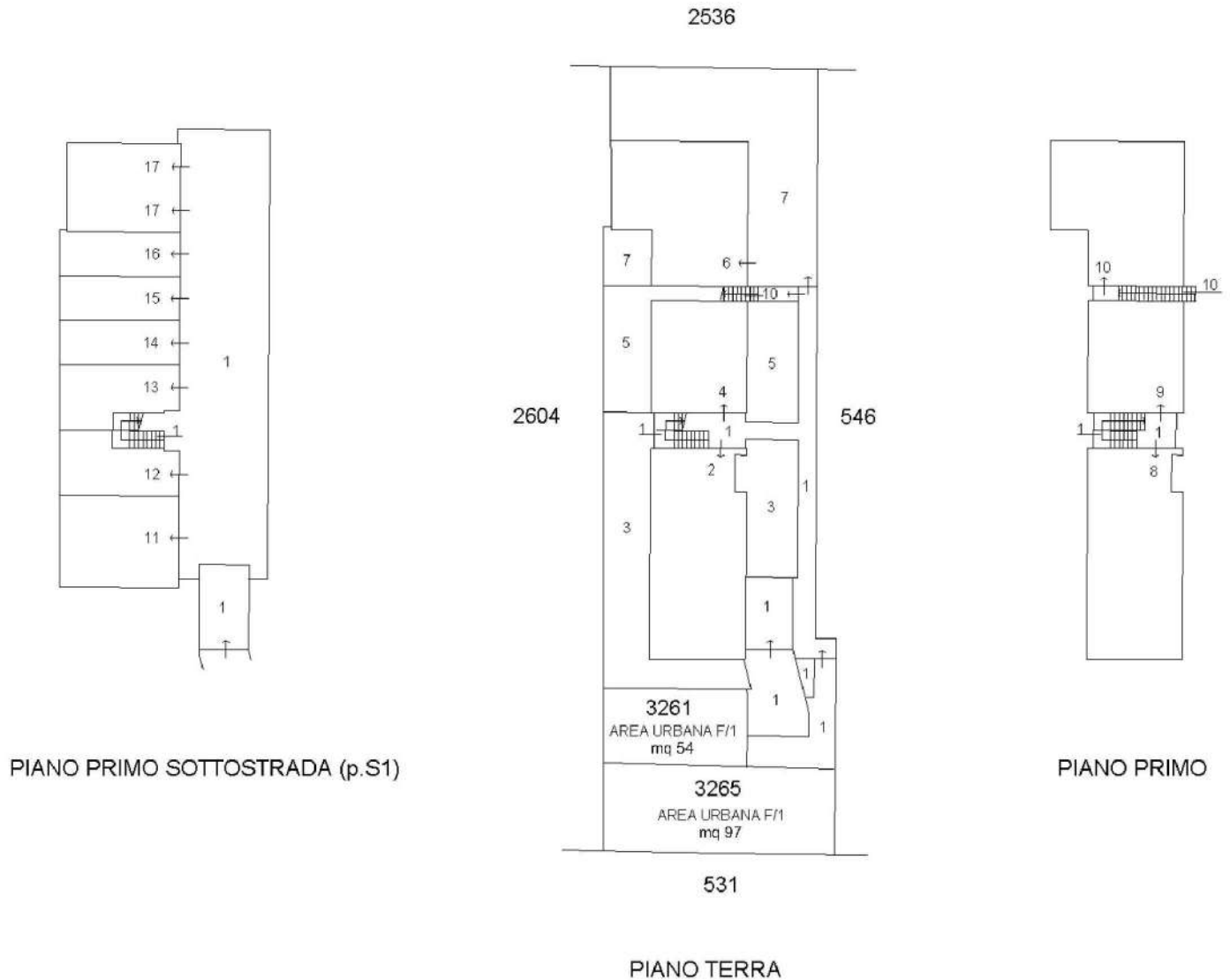
Protocollo n. LC0078647 del 12/10/2021

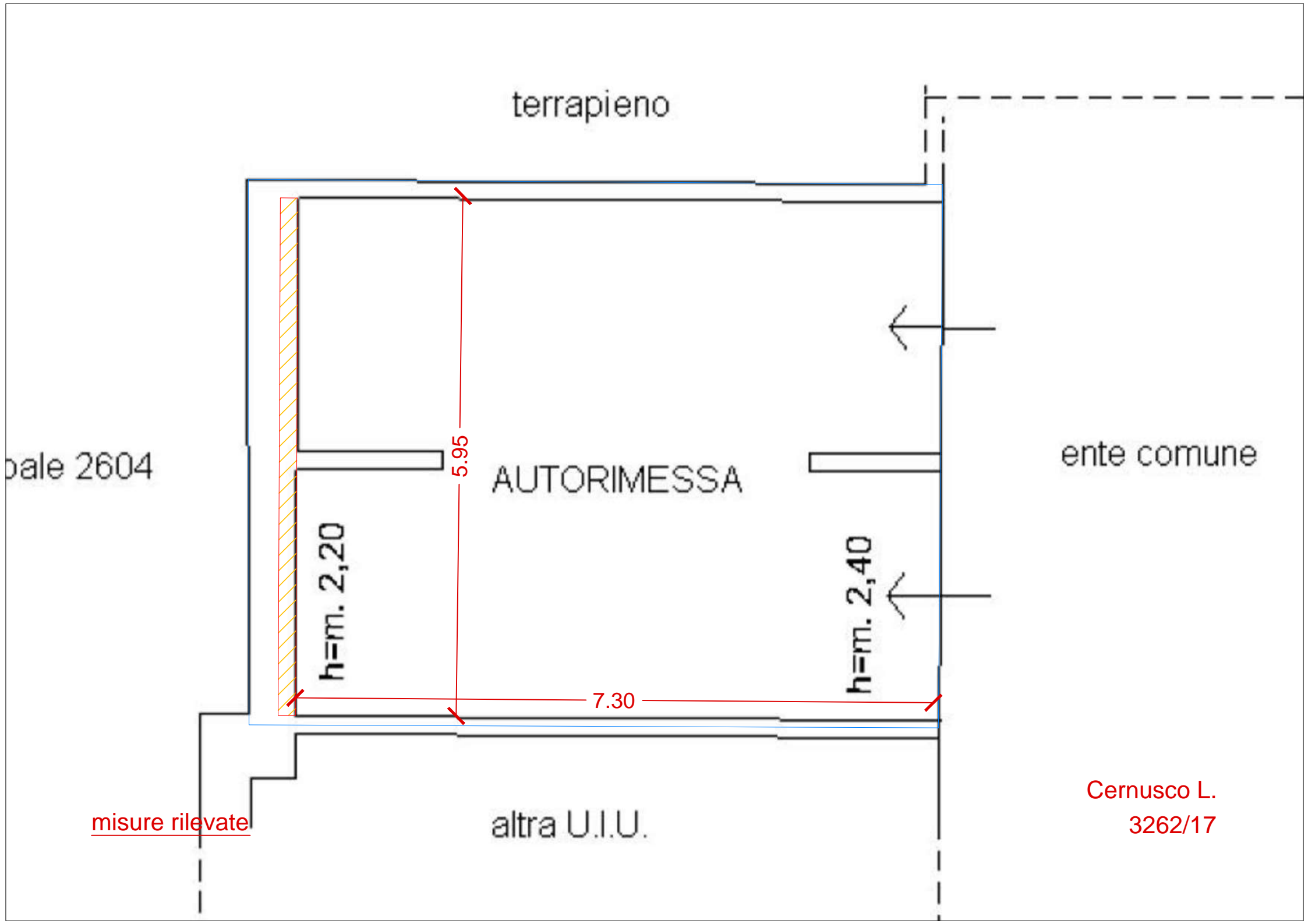
Sezione: Foglio: 5 Particella: 3262

Tipo Mappale n. 73574 del 01/10/2021

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500





TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 21/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio di ampie dimensioni a CERNUSCO LOMBARDONE Via Brianza 8, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'interno di fabbricato condominiale di recente costruzione, box di dimensioni molto ampie, con la possibilità di ospitare due autovetture grandi, oltre a spazio per moto, cicli, ecc. L'accesso è agevole, attraverso rampa di moderata pendenza e cancello carraio automatizzato. Il box è l'ultimo in fondo al corsello sulla sinistra ed è accessibile da due distinte basculanti di adeguate dimensioni, ad azionamento manuale; ciò rende molto semplice l'eventuale divisione in due unità singole, tramite la costruzione di un divisorio. Il pavimento è in battuto di cemento, l'impianto elettrico, esterno è essenziale. Lo stato è ottimo e *** DATO OSCURATO *** d il box non è mai stato utilizzato se non per lo stoccaggio temporaneo di materiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 230. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 3262 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 219,68 Euro, indirizzo catastale: Via Brianza 8, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pratica n. LC0078647 del 11/10/2021 in atti dal 12/10/2021 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 30134.1/2021) superficie catastale mq. 49.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2020.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.265,00
Data di conclusione della relazione:	28/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (15/09/2025) l'autorimessa era occupata da oggetti di proprietà dell'Amministratore della società oggetto di liquidazione che lo stesso si è impegnato a rimuovere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Resta da verificare l'esistenza di convenzioni o atti di vincolo stipulati con il Comune, che saranno eventualmente citati in un'integrazione alla presente perizia.

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 27/02/2019 a firma di notaio Francesco Brini ai nn. 73768/25325 di repertorio, iscritta il 01/03/2019 a Lecco ai nn. 2934/401, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.

Importo capitale: € 600.000,00.

Durata ipoteca: anni 10.

La formalità è riferita solamente a tutto il fabbricato preesistente nella consistenza originaria antecedente i lavori di demolizione..

Anotazioni di: - erogazione parziale il 05/03/2019 ai nn. 3075/469; - quietanza e conferma il 25/01/2021 ai nn. 18898/2293 della somma mutuata di € 583.500,00 in forza di atto stipulato il 19/11/2021 dal notaio Francesco Brini ai nn. 76128/27139; - restrizione di beni il 31/12/2021 ai nn. 21639/2619 (subb. 4-5-8-12-14); il 21/02/2022 ai nn.2239/363 (subb. 2-3-13); il 28/04/2022 ai nn. 6742/1098 (subb. 6-7-16); il 04/07/2022 ai nn. 11051/1605 (subb. 9-10-11-13).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/08/2024 a firma di U.G. ai nn. 836 di repertorio, iscritta il 02/04/2025 a Lecco ai nn. 4809/779, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lecco.

Importo ipoteca: € 13.972,31.

Importo capitale: € 12.307,36.

La formalità è riferita solamente a mappale 3262 sub. 17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 31/07/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 343 cron. di repertorio, trascritta il 05/09/2025 a Lecco ai nn. 13334/10128, contro *** DATO OSCURATO *** .

Si richiama l'atto in data 21/05/1969 a firma del notaio Albino Chiesa ai nn. 26019/3691 registrato a

Lodi il 04/06/1969 al n. 1635 vol. 184

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ordinanza di sequestro conservativo, stipulata il 24/06/2025 a firma di U.G. ai nn. 979 di repertorio, trascritta il 11/07/2025 a Lecco ai nn. 10730/8170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento del Tribunale di Lecco.

La formalità è riferita solamente a mapp. 3262 sub. 17, aree urbane destinate a parcheggi e viabilità comunale ai mapp. 3261-3265 C.T.

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:

Area soggetta a vincolo paesaggistico.

Il fabbricato, composto da 6 appartamenti e 7 box (di cui 2 doppi), dalle informazioni ricevute, alla data della perizia non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio la proprietà risultava in capo a *** DATO OSCURATO *** (n. a Cernusco Montevicchia il 04/07/1938), lei pervenuta in forza di:

- successione del padre *** DATO OSCURATO *** (+ il 22/03/1985) ai sensi di testamento olografo del 03/09/1981 pubblicato il 28/06/1985 dal notaio Modesto Bosisio ai nn. 96566/30619 registrato a Merate il 18/07/1985 al n. 621 vol. 12, trascritto a Lecco il 19/09/1985 ai nn. 7329/5121 (denuncia n. 83 vol. 42 trascritta a Lecco il 136/08/1986 ai nn. 7988/5421);

- successione della madre *** DATO OSCURATO *** (+ 08/06/1997) ai sensi di testamento olografo del 03/09/1981 pubblicato il 29/09/1997 dal notaio Achille Tasca ai nn. 214934/9017 registrato a Merate il 14/10/1997 al n. 1812 serie 1 (prima denuncia di successione n. 4 vol. 104 registrata a Merate il 04/12/1997, trascritta a Lecco il 08/05/1995 ai nn. 6274/4563 - denuncia di successione integrativa n. 365 vol. 9990 registrata a Merate il 25/09/2018, trascritta a Lecco il 22/03/2019 ai nn. 4166/2998) - accettazione di eredità testamentaria ed acquiescenza alle disposizioni testamentarie del 29/09/1997 a firma del notaio Achille Tasca ai nn. 214935/9018 trascritto a Lecco il 24/10/1997 ai nn. 12378/8164.

Con Atto del 02/10/2018 del notaio Francesco Brini ai nn. 73351/25027 trascritto a Lecco il 15/10/2018 ai nn. 13635/9625 la signora *** DATO OSCURATO *** ha ceduto la proprietà alla società *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I titoli edilizi sopra citati, corredati da elaborati grafici che hanno consentito di esprimere un giudizio di conformità, sono stati forniti dal debitore. Qualora durante l'accesso agli atti presso il comune dovessero emergere elementi differenti, sarà cura del sottoscritto esperto stimatore provvedere ad

un'integrazione della presente perizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 9/2018** e successive varianti, per lavori di demolizione e nuova costruzione edificio residenziale, rilasciata il 30/10/2018 con il n. 9017 di protocollo.

Pratica edilizia n. 18/2019, seguono: - permesso di costruire in variante n. 1/2020 prot. 1907 del 05/03/2020; - SCIA in variante prot. 7754 del 19/10/2021; - Agibilità da verificare.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B - tessuti urbani di formazione recente: B1 - alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 174.1.1 B classe 1 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi imprecisioni nella scheda catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda catastale box con procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico abilitato: €230,00
- diritti catastali: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CERNUSCO LOMBARDO VIA BRIANZA 8

BOX DOPPIO DI AMPIE DIMENSIONI

DI CUI AL PUNTO A

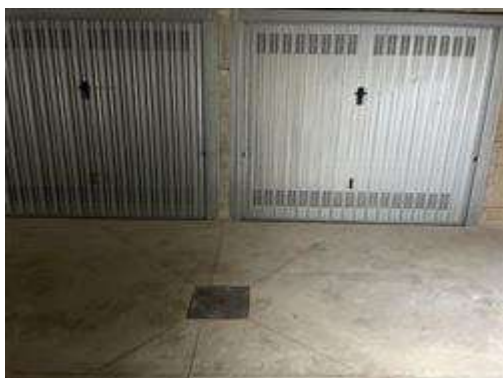
box doppio di ampie dimensioni a CERNUSCO LOMBARDONE Via Brianza 8, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'interno di fabbricato condominiale di recente costruzione, box di dimensioni molto ampie, con la possibilità di ospitare due autovetture grandi, oltre a spazio per moto, cicli, ecc. L'accesso è agevole, attraverso rampa di moderata pendenza e cancello carraio automatizzato. Il box è l'ultimo in fondo al corsello sulla sinistra ed è accessibile da due distinte basculanti di adeguate dimensioni, ad azionamento manuale; ciò rende molto semplice l'eventuale divisione in due unità singole, tramite la costruzione di un divisorio. Il pavimento è in battuto di cemento, l'impianto elettrico, esterno è essenziale. Lo stato è ottimo e *** DATO OSCURATO *** d il box non è mai stato utilizzato se non per lo stoccaggio temporaneo di materiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 230. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 3262 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 219,68 Euro, indirizzo catastale: Via Brianza 8, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pratica n. LC0078647 del 11/10/2021 in atti dal 12/10/2021 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 30134.1/2021) superficie catastale mq. 49.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2020.





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 Merate, Monza, Lecco, Bergamo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montevecchia - Parco del Curone.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

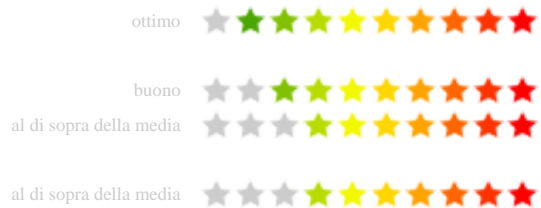
esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro verniciato con apertura automatizzata
plafoni: realizzati in cemento armato a vista
pavimentazione interna: realizzata in barruto di cemento
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera zoncata , gli accessori presenti sono: apertura manuale



Delle Strutture:

travi: costruite in cemento armato
solai: cemento armato
fondazioni: costruite in cemento armato
strutture verticali: costruite in cemento armato



Degli Impianti:

elettrico: estremo , la tensione è di 220V
 conformità: conforme



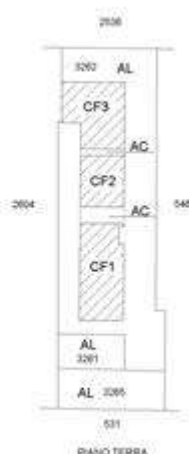
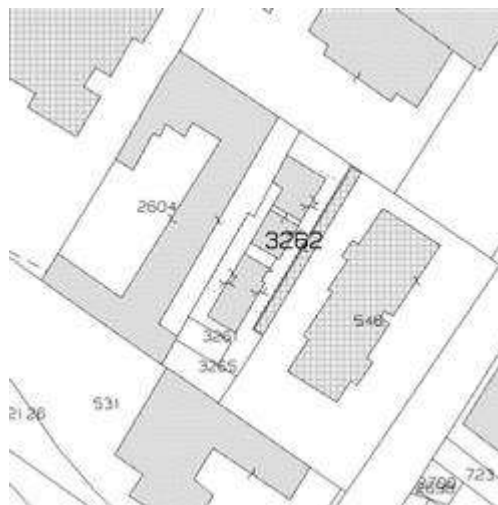
CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

3262/17 - box multiplo al piano S1	49,00	x	100 %	=	49,00
Totale:	49,00				49,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene tiene conto della situazione del mercato immobiliare ancora complessa, con quotazioni negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione lunghi. Le crisi internazionali in corso provocano incertezze anche sul settore immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

Tuttavia in questo particolare periodo le nuove costruzioni risultano generalmente molto più appetibili dell'usato e l'allentamento dei tassi di interesse potrebbe facilitare l'ottenimento di mutui, aumentando di conseguenza la domanda con effetti in prospettiva positivi sulle quotazioni. La situazione nei paesi del Meratese appare più dinamica rispetto ad aree meno pregiate della provincia e le quotazioni appaiono più elevate rispetto alla media.

Relativamente al Comune di CERNUSCO LOMBARDONE:

l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), nell'ultima rilevazione relativa al secondo semestre 2024, zona B2 centrale/CENTRO EDIFICATO, per BOX in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 1.100 – 1.350 €/mq.;

il bollettino F.I.M.A.A. della provincia di Lecco, nell'edizione 2025, a CERNUSCO LOMBARDONE per BOX a corpo indica una quotazione di mercato di 12.000 – 22.000 €.

Sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile (contesto, qualità della costruzione, taglio dell'unità immobiliare, posizione, esposizione, dotazione impiantistica, accessibilità e stato di conservazione) si ritiene congruo attribuire il valore base sotto indicato per le superfici principali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,00 x 1.000,00 = **49.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cernusco Lombardone, agenzie: brianza lecchese, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: internet

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 doppio di ampie dimensioni	49,00	0,00	49.000,00	49.000,00
				49.000,00 €	49.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto non è divisibile.

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: €. 48.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: €. 2.435,00

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: €. 46.265,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

PROCEDURE CONCORSUALI

21/2025

DEBITORE:
EMMEDOMUS S.R.L.

GIUDICE:
Dott. DARIO COLASANTI

CURATORE:
Dott. MARCO GHISLENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2025

- LOTTO 2 -

Appartamento e box a Sulbiate (MB)

TECNICO INCARICATO:
Arch. MARCO MILANI

CF:MLNMRC73E11E507F
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30
telefono: 3356812459
fax: 0341911661
email: milanimarco@hotmail.com
PEC: marco.milani@archiworldpec.it





Compilato da:
Vignoni Luca

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Lecco

N. 00942

Comune di Sulbiate

Sezione: Foglio: 14

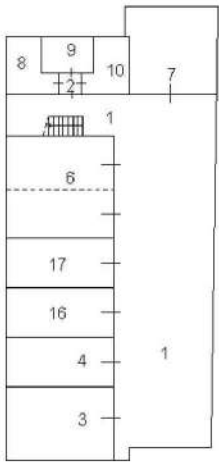
Particella: 171

Protocollo n. MI0093522 del 10/02/2025

Tipo Mappale n. del

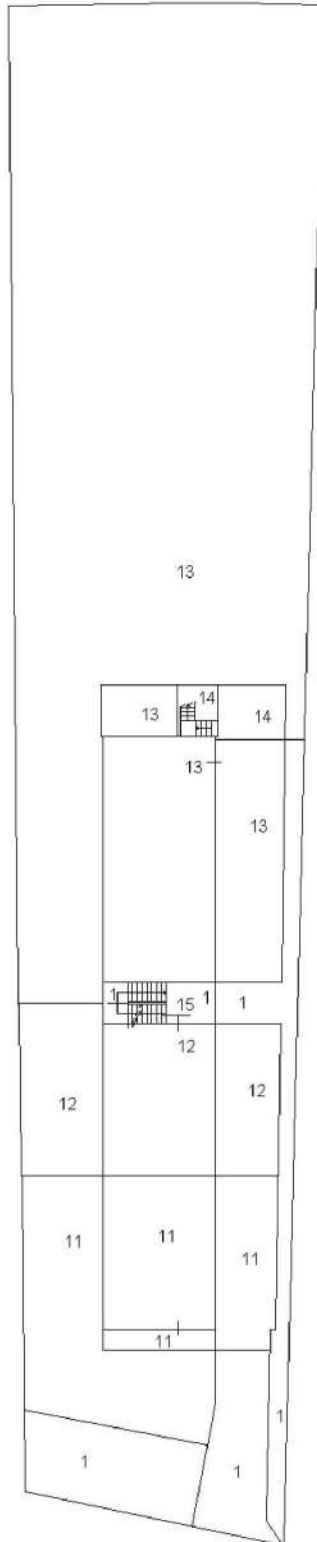
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA

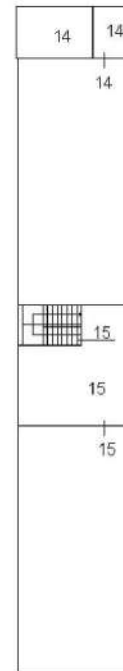
mapp. 158



mapp. 118

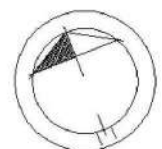
mapp. 170

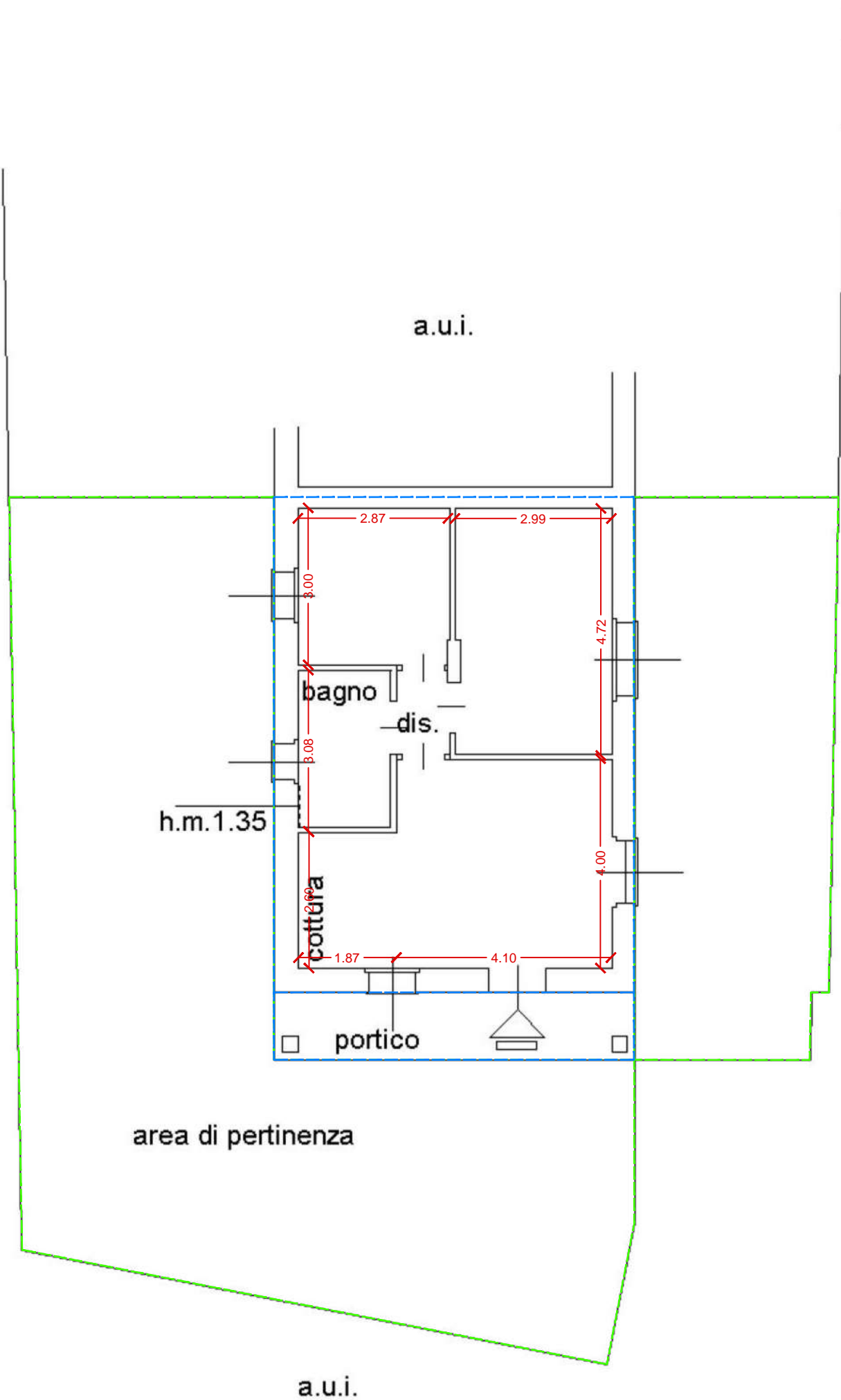
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

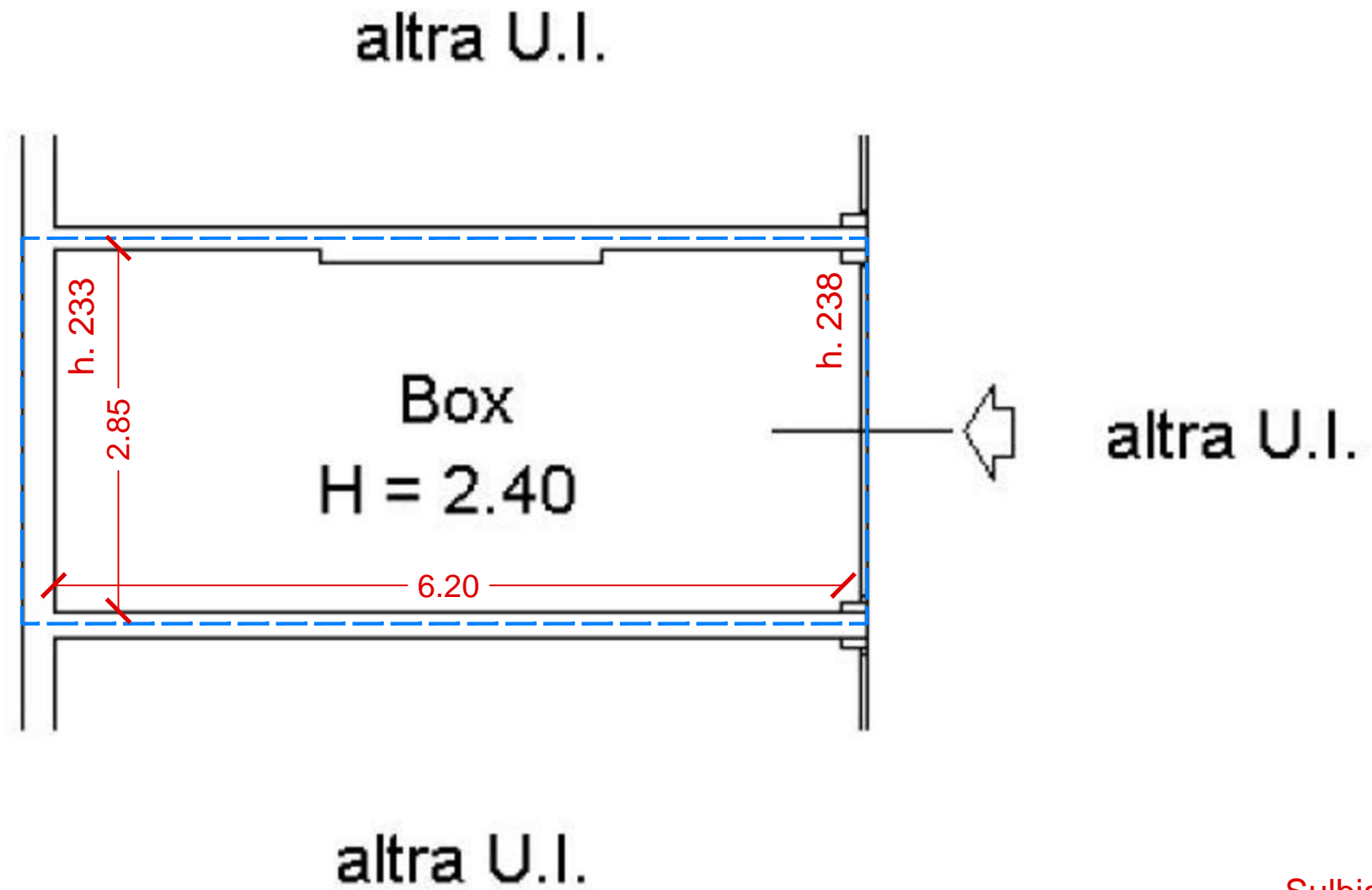
ORIENTAMENTO





mapp.118

PIANO TERRA h.m.2.70



misure rilevate

Sulbiate
171/16

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 21/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SULBIATE Via Cappelletta 32, della superficie commerciale di **77,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento n. 1 del fabbricato condominiale, al piano terreno, con accesso indipendente direttamente dall'esterno, dotato di ampia area pertinenziale. L'ingresso, attraverso un vialetto pedonale ed il porticato esclusivo, avviene direttamente nel soggiorno, con angolo cottura. Un disimpegno conduce alle due camere da letto ed al bagno. L'appartamento è completo di pavimenti, porte interne, serramenti, impianto elettrico (da completare), impianto idrosanitario, sanitari (il bagno è completo) e impianto di riscaldamento a pavimento, privo di tinteggiature, terminali di climatizzazione e generatore (pompa di calore). L'area esterna è parzialmente lastricata con autobloccanti di gradevole aspetto; la porzione a prato richiede manutenzione. Agli spazi principali cui si attribuisce un valore unitario di € 2.150,00/mq. da cui detrarre opere di finitura stimate in € 150,00/mq. per un valore nello stato di fatto in cui si trova di € 2.000,00/mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno appartamento n. 1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 171 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 423,49 Euro, indirizzo catastale: Via alla Cappelletta snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/04/2023 Pratica n. MI0155715 in atti dal 18/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1687859.18/04/2023 COSTITUZIONE (n. 155715.1/2023) superficie catastale mq. 76, escluse le aree scoperte mq. 65.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2023.

B **box singolo** a SULBIATE Via Cappelletta 32, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo n. 3, accessibile attraverso rampa in moderata pendenza e cancello carraio ad apertura automatica; la basculante è di adeguate dimensioni e ad apertura manuale. Il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni. Le opere murarie sono carenti di alcune piccole finiture e sono presenti i terminali per il collegamento degli impianti dell'appartamento, i cui terminali sono assenti. Al box attribuisce un valore unitario di € 900,00/mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno box n. 4, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 171 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta 32, piano: S1, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/02/2025 Pratica n. MI0093522 in atti dal 10/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.525792.10/02/2025 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 93522.1/2025)
superficie catastale mq. 20.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2023.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,66 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.620,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.989,00
Data di conclusione della relazione:	28/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (15/09/2025) il box era occupato da alcuni oggetti di proprietà dell'Amministratore della società oggetto di liquidazione che lo stesso si è impegnato a rimuovere. Le dotazioni impiantistiche a servizio dell'appartamento e ubicate nel box sono di proprietà di terzi e verranno rimosse prima della vendita. L'appartamento era libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Resta da verificare l'esistenza di convenzioni o atti di vincolo stipulati con il Comune, che saranno eventualmente citati in un'integrazione alla presente perizia.

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 22/01/2021 a firma di Luca Spreafico ai nn. 14053/11611 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 16044/2590, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.

Importo capitale: € 600.000,00.

Durata ipoteca: anni 25.

Suddetta ipoteca è stata annotata con: - rinegoziazione del 24/01/2023 ai nn. 8772/1937 con atto del notaio Luca Spreafico del 24/01/2023 ai nn. 18404/15436 (allungamento del periodo di preammortamento sino al 22/04/2023 e conseguente allungamento della durata sino al 22/04/2048); - quietanza e conferma del 05/05/2023 ai nn. 60975/8331 con atto del notaio Luca Spreafico del 20/04/2023 ai nn. 18902/15863 (importo mutuo erogato di € 577.800,00); - riduzione di somma del 12/04/2024 ai nn. 47413/5218 (importo ipoteca da € 1.200.000,00 a € 1.155.600,00); - restrizione dei beni del 12/04/2024 ai nn. 47414/5219 (svincolati i mappali 170 e 171 subb. 1-2); - frazionamento in quota del 12/04/2024 ai nn. 47415/5220: unità negoziale 1: subb. 11-3-4 unità negoziale 5: subb. 15-5 (ora 16-17).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/08/2024 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1231 di repertorio, iscritta il 08/11/2024 a Milano 2 ai nn. 28292/148762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a mapp. 171 subb. 11 e 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 31/07/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 343 cron. di repertorio, trascritta il 09/09/2025 a Milano 2 ai nn. 125724/86417, contro *** DATO OSCURATO *** .

Ulteriore trascrizione il 17/09/2025 a Milano 2 ai nn. 128609/88220

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

preliminare di compravendita, stipulata il 18/12/2023 a firma di notaio Enrico Butteri Rolandi ai nn. 7820/5554 di repertorio, trascritta il 19/12/2023 a Milano 2 ai nn. 172444/121192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a mapp. 171 subb. da 1 a 15 e mapp. 170 C.T. di mq. 57.

Suddetta trascrizione è stata annotata di: - risoluzione parziale del 10/04/2024 ai nn. 46156/5118 relativamente al mapp. 171 subb. 12-13-14-8-9-10-6-7-1-2 e al mapp. 170; - dichiarazione di nomina del 13/02/2025 ai nn. 18237/12531 contro Bonaiti Filippo e a favore di Garavaglia Valentina relativamente al mapp. 171 subb. 11-17.

preliminare di compravendita, stipulata il 31/01/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 436 di repertorio, trascritta il 23/05/2025 a Milano 2 ai nn. 71835/49606, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento.

La formalità è riferita solamente a originari mapp. 111 e 113 C.T.

preliminare di compravendita, stipulata il 31/01/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 436 di repertorio, trascritta il 28/05/2025 a Milano 2 ai nn. 74225/51141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento.

La formalità è riferita solamente a originari mapp. 111 e 113 C.T.

domanda giudiziale, stipulata il 06/03/2024 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 02/04/2024 a Milano 2 ai nn. 42063/30282, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento.

La formalità è riferita solamente a originari mapp. 111 e 113 C.T.

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:

Il fabbricato, composto da 5 appartamenti e 6 box (di cui 2 doppi), dalle informazioni ricevute, alla data della perizia non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio la proprietà risultava in capo a *** DATO OSCURATO *** (n. a Vimercate il 04/06/1982), *** DATO OSCURATO *** (n. a Vimercate il 01/05/1978) e *** DATO OSCURATO *** (n. a Vimercate il 26/08/1986), loro pervenuta in forza di:

- successione del padre *** DATO OSCURATO *** (+ il 18/09/1997) denuncia n. 37 vol. 148 registrata a Vimercate il 18/03/1998, trascritta a Milano il 02/05/1998 ai nn. 33330/24378;

- atto di divisione del 27/05/2005 del notaio Maria Celeste Pampuri, trascritto a Milano 2 il 22/06/2005 ai nn. 92669/47338;

- con atto del 22/01/2021 del notaio Luca Spreafico ai nn. 14052/11610, trascritto a Milano 2 il 09/02/2021 ai nn. 16041/10664 i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto gli immobili in oggetto alla società *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I titoli edilizi sopra citati, corredati da elaborati grafici che hanno consentito di esprimere un giudizio di conformità, sono stati forniti dal debitore. Qualora durante l'accesso agli atti presso il comune dovessero emergere elementi differenti, sarà cura del sottoscritto esperto stimatore provvedere ad un'integrazione della presente perizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **4968**, per lavori di costruzione edificio residenziale, rilasciata il 09/07/2020 con il n. 4968 di protocollo.

Seguono: - SCIA in variante prot. 6323 del 17/07/2023; - Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 8641 del 09/10/2023.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti prevalentemente residenziali di recente formazione - sottozona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 23 pag. 36 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi imprecisioni nella scheda catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuove schede catastali box e appartamento con procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico abilitato: €560,00
- diritti catastali: €140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SULBIATE VIA CAPPELLETTA 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SULBIATE Via Cappelletta 32, della superficie commerciale di **77,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento n. 1 del fabbricato condominiale, al piano terreno, con accesso indipendente direttamente dall'esterno, dotato di ampia area pertinenziale. L'ingresso, attraverso un vialetto pedonale ed il porticato esclusivo, avviene direttamente nel soggiorno, con angolo cottura. Un disimpegno conduce alle due camere da letto ed al bagno. L'appartamento è completo di pavimenti, porte interne, serramenti, impianto elettrico (da completare), impianto idrosanitario, sanitari (il bagno è completo) e impianto di riscaldamento a pavimento, privo di tinteggiature, terminali di climatizzazione e generatore (pompa di calore). L'area esterna è parzialmente lastricata con autobloccanti di gradevole aspetto; la porzione a prato richiede manutenzione. Agli spazi principali cui si

attribuisce un valore unitario di € 2.150,00/mq. da cui detrarre opere di finitura stimate in € 150,00/mq. per un valore nello stato di fatto in cui si trova di € 2.000,00/mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno appartamento n. 1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 171 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 423,49 Euro, indirizzo catastale: Via alla Cappelletta snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/04/2023 Pratica n. MI0155715 in atti dal 18/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1687859.18/04/2023 COSTITUZIONE (n. 155715.1/2023) superficie catastale mq. 76, escluse le aree scoperte mq. 65.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2023.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate, Vimercate, Monza). 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:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

plafoni: realizzati in Cartongesso. stuccato, da tinteggiare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: portoncino blindato realizzato in metallo rivestito , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in alluminio. comando elettrico

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in PVC

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato. effetto legno

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in massetti autobloccanti. marciapiedi, le porzioni a prato presentano erba alta

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in cappoto termico

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in pareti realizzati in cartongesso. stuccato, da tinteggiare

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

condizionamento: predisposizione con alimentazione a pompa di calore con diffusori in assenti conformità: assente . predisposizione multisplit prete nei locali principali, mancano unità esterna ed interne

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: assente . impianto parzialmente da completare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: riscaldamento a pavimento con alimentazione in pompa di calore i diffusori sono in serpentina conformità: non conforme. mancano generatore (pompa di calore) ed impiantistica di base

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[14,18 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10804200007523 registrata in data 21/09/2023

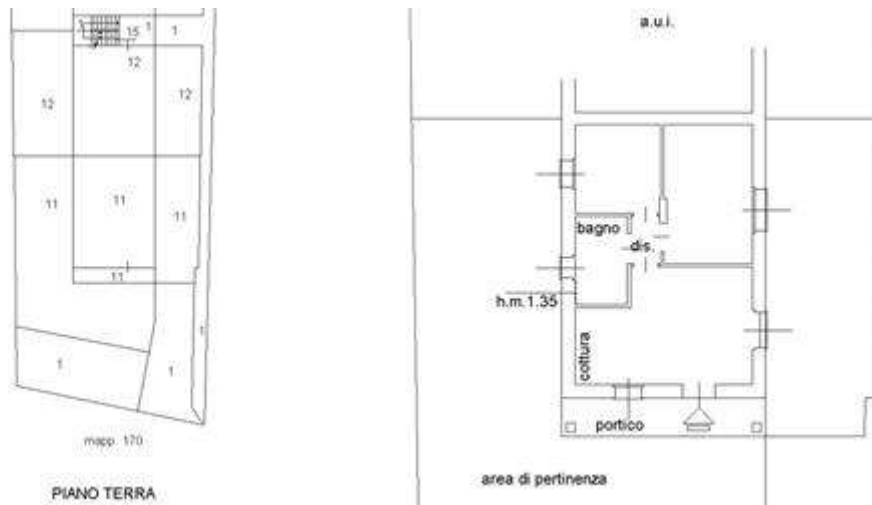
CONSISTENZA:

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
171/11 - appartamento di piano T	65,00	x	100 %	=	65,00
171/11 - portico	9,00	x	50 %	=	4,50
171/11 - area esterna (fino alla SU)	65,00	x	10 %	=	6,50
171/11 - area esterna (oltre la SU)	83,00	x	2 %	=	1,66
Totale:	222,00				77,66





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene tiene conto della situazione del mercato immobiliare ancora complessa, con quotazioni negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione lunghi. Le crisi internazionali in corso provocano incertezze anche sul settore immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

Tuttavia in questo particolare periodo le nuove costruzioni risultano generalmente molto più appetibili dell'usato e l'allentamento dei tassi di interesse potrebbe facilitare l'ottenimento di mutui, aumentando di conseguenza la domanda con effetti in prospettiva positivi sulle quotazioni. La situazione nei paesi della Brianza via via che ci si avvicina all'area monzese appare piuttosto dinamica e le quotazioni risultano più elevate.

Relativamente al Comune di SULBIATE:

l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), nell'ultima rilevazione relativa al secondo semestre 2024, zona B1 centrale/INTERO CENTRO EDIFICATO, per abitazioni civili in stato conservativo OTTIMO indica un valore di mercato di 1.550 – 1.900 €/mq.; per BOX in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 600 – 900 €/mq.;

Il bollettino F.I.M.A.A. della provincia di Monza Brianza - Brianza Est, nell'edizione 1° semestre 2024, a SULBIATE (periferia) per APPARTAMENTI NUOVI in classe A indica un valore di mercato di 2.100 – 2.200 €/mq. per BOX a corpo di 12.000 – 15.000 €.

Sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile (contesto, qualità della costruzione, taglio dell'unità immobiliare, posizione, esposizione, dotazione impiantistica, accessibilità e stato di conservazione) si ritiene congruo attribuire il valore base sotto indicato per le superfici principali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,66 x 2.150,00 = **166.969,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

opere di finitura (€ 150,00 x mq. 77,66)	-11.649,00
--	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 155.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 155.320,00**

BENI IN SULBIATE VIA CAPPELLETTA 32

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

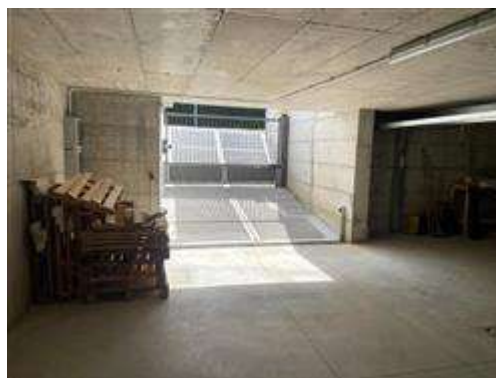
box singolo a SULBIATE Via Cappelletta 32, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo n. 3, accessibile attraverso rampa in moderata pendenza e cancello carraio ad apertura automatica; la basculante è di adeguate dimensioni e ad apertura manuale. Il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni. Le opere murarie sono carenti di alcune piccole finiture e sono presenti i terminali per il collegamento degli impianti dell'appartamento, i cui terminali sono assenti. Al box attribuisce un valore unitario di € 900,00/mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno box n. 4, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 171 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta 32, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/02/2025 Pratica n. MI0093522 in atti dal 10/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.525792.10/02/2025 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 93522.1/2025) superficie catastale mq. 20.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2023.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate, Vimercate, Monza). 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:

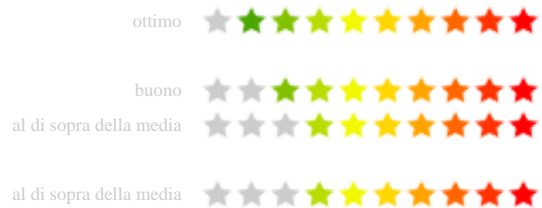
esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro verniciato con apertura automatizzata
plafoni: realizzati in cemento armato a vista
pavimentazione interna: realizzata in barruto di cemento
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera zoncata , gli accessori presenti sono: apertura manuale



Delle Strutture:

travi: costruite in cemento armato
solai: cemento armato
fondazioni: costruite in cemento armato
strutture verticali: costruite in cemento armato



Degli Impianti:

elettrico: estremo , la tensione è di 220V
 conformità: conforme



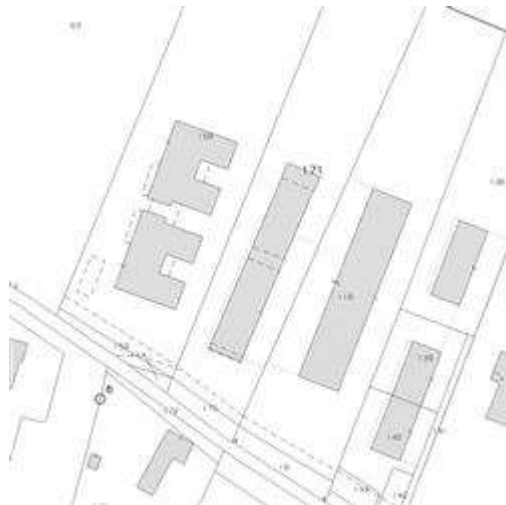


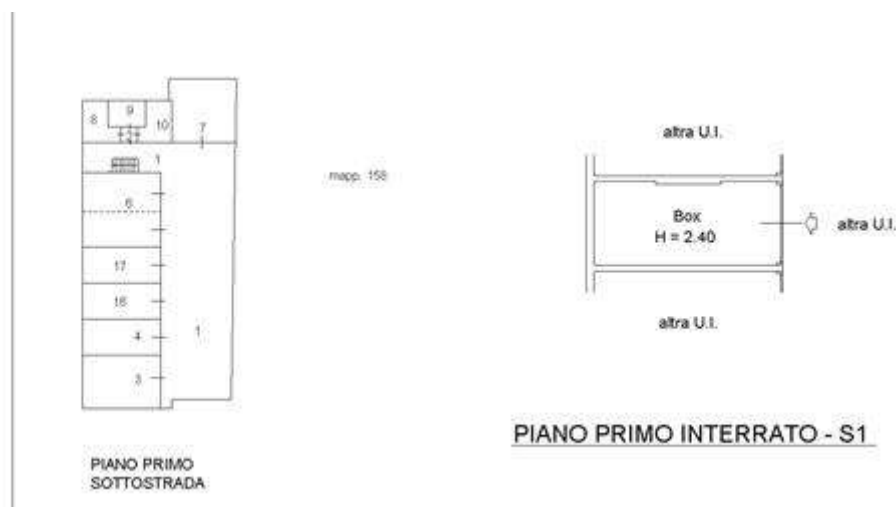
CONSISTENZA:

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
	0,00	x	%	=	0,00
171/17 - box al piano S1	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 900,00 = **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sulbiate, agenzie: Brianza, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: internet

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	77,66	0,00	155.320,00	155.320,00
B	box singolo	20,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				173.320,00 €	173.320,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.620,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 8.631,00**

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: **€. 163.989,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

PROCEDURE CONCORSUALI

21/2025

DEBITORE:
EMMEDOMUS S.R.L.

GIUDICE:
Dott. DARIO COLASANTI

CURATORE:
Dott. MARCO GHISLENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2025

- LOTTO 3 -

Appartamento e box a Sulbiate (MB)

TECNICO INCARICATO:
Arch. MARCO MILANI

CF:MLNMRC73E11E507F
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30
telefono: 3356812459
fax: 0341911661
email: milanimarco@hotmail.com
PEC: marco.milani@archiworldpec.it





ELABORATO PLANIMETRICO

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Compilato da:
Vignoni Luca

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Lecco

N. 00942

Comune di Sulbiate

Sezione: Foglio: 14

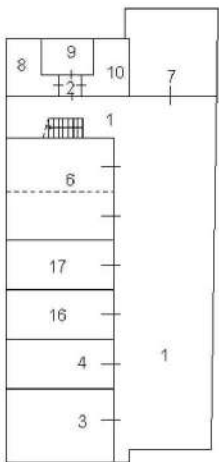
Particella: 171

Protocollo n. MI0093522 del 10/02/2025

Tipo Mappale n. del

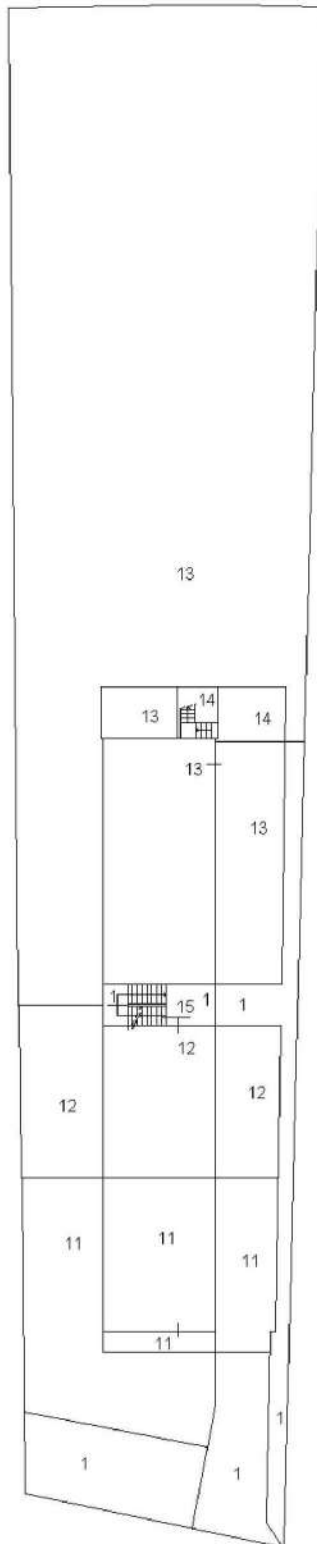
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA

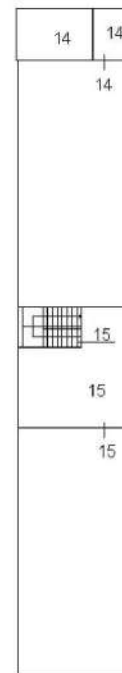
mapp. 158



mapp. 170

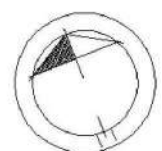
PIANO TERRA

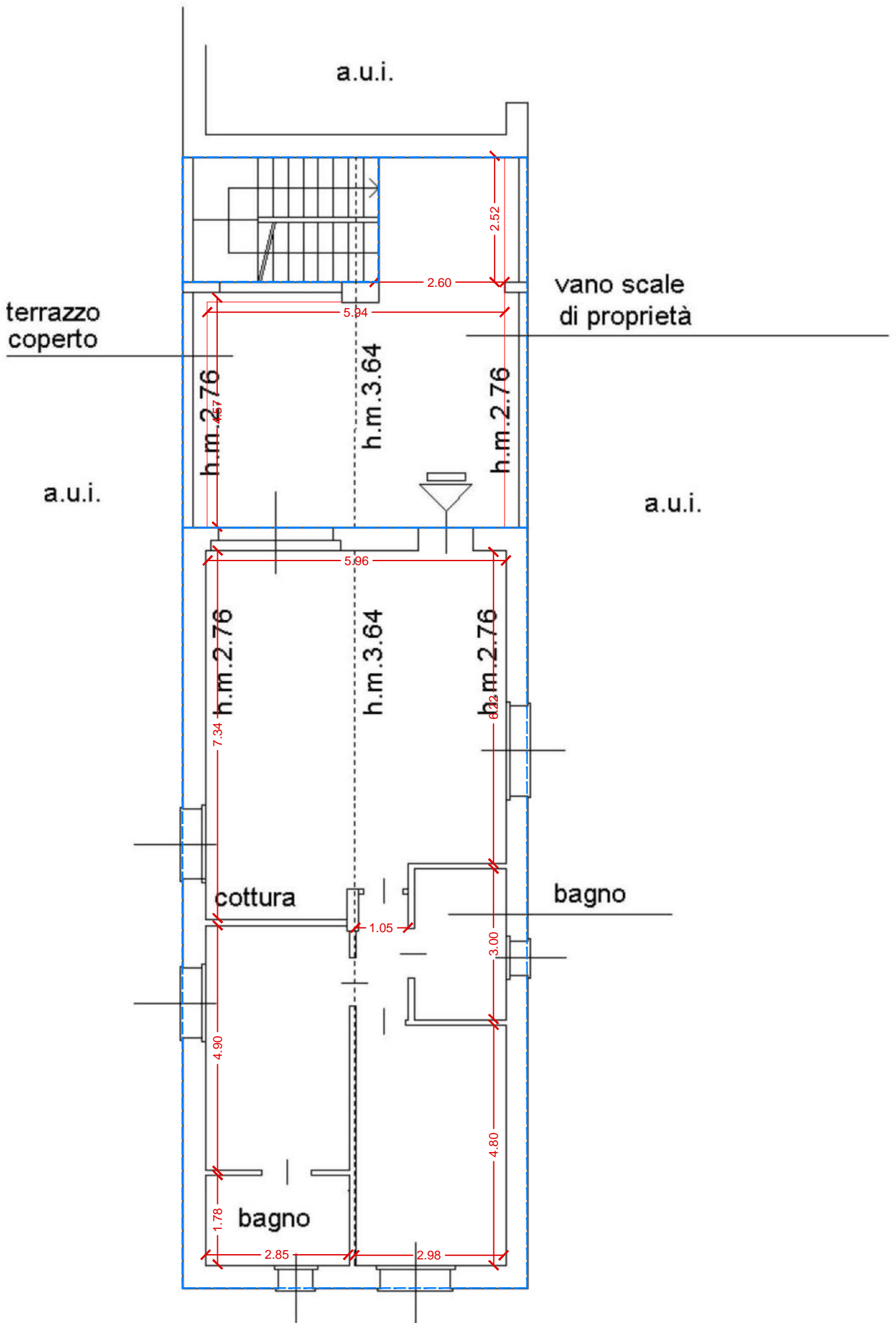
mapp. 118



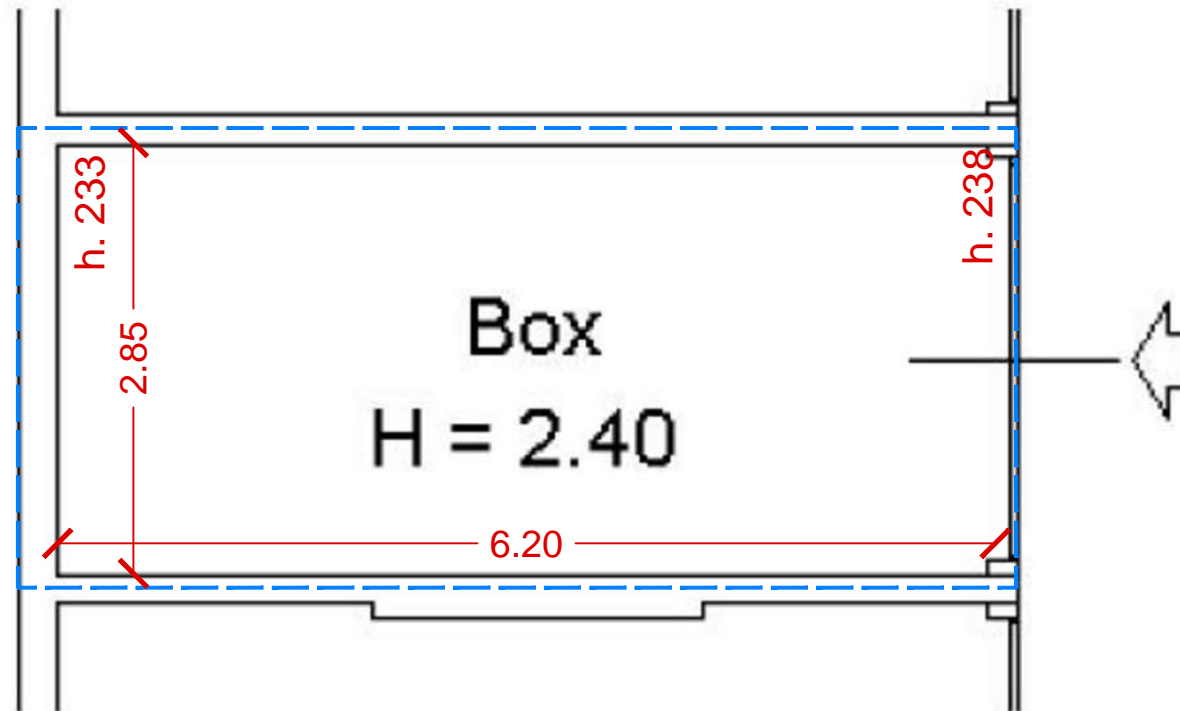
PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO





altra U.I.



altra U.I.

altra U.I.

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 21/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SULBIATE Via Cappelletta 32, della superficie commerciale di **131,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento n. 4 del fabbricato condominiale, al piano primo, con accesso privato al piano terreno, attraverso scala esclusiva che conduce all'ampia loggia coperta al piano, da cui si accede all'ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno che conduce ad una camera, un bagno e camera padronale con bagno en suite. I plafoni sono costituiti da tetto in legno a vista (con finitura sbiancata) di abbondante altezza; l'unità immobiliare è completa di serramenti, impianto elettrico (da completare), impianto idrosanitario, e impianto di riscaldamento a pavimento, privo di pavimenti, sanitari, porte interne, tinteggiature, terminali di climatizzazione e generatore (pompa di calore). Agli spazi principali dell'appartamento si attribuisce un valore unitario di € 2.300,00/mq. da cui detrarre opere di finitura stimate in € 300,00/mq. per un valore nello stato di fatto in cui si trova di € 2.000,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno appartamento n. 4, ha un'altezza interna di 275-365. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 171 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 582,31 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/04/2023 Pratica n. MI0155715 in atti dal 18/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1687859.18/04/2023 COSTITUZIONE (n. 155715.1/2023) superficie catastale mq. 115; escluse aree scoperte mq. 105.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2023.

B **box singolo** a SULBIATE Via Cappelletta 32, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo n. 4, accessibile attraverso rampa in moderata pendenza e cancello carraio ad apertura automatica; la basculante è di adeguate dimensioni e ad apertura manuale. Il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni. Le opere murarie sono carenti di alcune piccole finiture e sono presenti i terminali per il collegamento degli impianti dell'appartamento, i cui terminali sono assenti. Al box attribuisce un valore unitario di € 900,00/mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno box n. 3, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 171 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta 32, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/02/2025 Pratica n. MI0093522 in atti dal 10/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO

UFFICIALE.525792.10/02/2025 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 93522.1/2025)
superficie catastale mq. 20.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2023.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 280.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 266.475,00
Data di conclusione della relazione:	28/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (15/09/2025) il box era occupato da alcuni oggetti di proprietà dell'Amministratore della società oggetto di liquidazione che lo stesso si è impegnato a rimuovere. L'appartamento era libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Resta da verificare l'esistenza di convenzioni o atti di vincolo stipulati con il Comune, che saranno eventualmente citati in un'integrazione alla presente perizia.

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 22/01/2021 a firma di Luca Spreafico ai nn. 14053/11611 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 16044/2590, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.

Importo capitale: € 600.000,00.

Durata ipoteca: anni 25.

Suddetta ipoteca è stata annotata con: - rinegoziazione del 24/01/2023 ai nn. 8772/1937 con atto del notaio luca Spreafico del 24/01/2023 ai nn. 18404/15436 (allungamento del periodo di preammortamento sino al 22/04/2023 e conseguente allungamento della durata sino al 22/04/2048); - quietanza e conferma del 05/05/2023 ai nn. 60975/8331 con atto del notaio luca Spreafico del 20/04/2023 ai nn. 18902/15863 (importo mutuo erogato di € 577.800,00); - riduzione di somma del 12/04/2024 ai nn. 47413/5218 (importo ipoteca da € 1.200.000,00 a € 1.155.600,00); - restrizione dei beni del 12/04/2024 ai nn. 47414/5219 (svincolati i mappali 170 e 171 subb. 1-2); - frazionamento in quota del 12/04/2024 ai nn. 47415/5220: unità negoziale 1: subb. 11-3-4 unità negoziale 5: subb. 15-5 (ora 16-17).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/08/2024 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1231 di repertorio, iscritta il 08/11/2024 a Milano 2 ai nn. 28292/148762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a mapp. 171 subb. 11 e 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 31/07/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 343 cron. di repertorio, trascritta il 09/09/2025 a Milano 2 ai nn. 125724/86417, contro *** DATO OSCURATO *** .

Ulteriore trascrizione il 17/09/2025 a Milano 2 ai nn. 128609/88220

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

preliminare di compravendita, stipulata il 18/12/2023 a firma di notaio Enrico Butteri Rolandi ai nn. 7820/5554 di repertorio, trascritta il 19/12/2023 a Milano 2 ai nn. 172444/121192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a mapp. 171 subb. da 1 a 15 e mapp. 170 C.T. di mq. 57.

Suddetta trascrizione è stata annotata di: - risoluzione parziale del 10/04/2024 ai nn. 46156/5118 relativamente al mapp. 171 subb. 12-13-14-8-9-10-6-7-1-2 e al mapp. 170; - dichiarazione di nomina del 13/02/2025 ai nn. 18237/12531 contro Bonaiti Filippo e a favore di Garavaglia Valentina relativamente al mapp. 171 subb. 11-17.

preliminare di compravendita, stipulata il 31/01/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 436 di repertorio, trascritta il 23/05/2025 a Milano 2 ai nn. 71835/49606, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento.

La formalità è riferita solamente a originari mapp. 111 e 113 C.T.

preliminare di compravendita, stipulata il 31/01/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 436 di repertorio, trascritta il 28/05/2025 a Milano 2 ai nn. 74225/51141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento.

La formalità è riferita solamente a originari mapp. 111 e 113 C.T.

domanda giudiziale, stipulata il 06/03/2024 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 02/04/2024 a Milano 2 ai nn. 42063/30282, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento.

La formalità è riferita solamente a originari mapp. 111 e 113 C.T.

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:

Il fabbricato, composto da 5 appartamenti e 6 box (di cui 2 doppi), dalle informazioni ricevute, alla data della perizia non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio la proprietà risultava in capo a *** DATO OSCURATO *** (n. a Vimercate il 04/06/1982), *** DATO OSCURATO *** (n. a Vimercate il 01/05/1978) e *** DATO OSCURATO *** (n. a Vimercate il 26/08/1986), loro pervenuta in forza di:

- successione del padre *** DATO OSCURATO *** (+ il 18/09/1997) denuncia n. 37 vol. 148 registrata a Vimercate il 18/03/1998, trascritta a Milano il 02/05/1998 ai nn. 33330/24378;
- atto di divisione del 27/05/2005 del notaio Maria Celeste Pampuri, trascritto a Milano 2 il 22/06/2005 ai nn. 92669/47338;
- con atto del 22/01/2021 del notaio Luca Spreafico ai nn. 14052/11610, trascritto a Milano 2 il 09/02/2021 ai nn. 16041/10664 i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto gli immobili in oggetto alla società *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I titoli edilizi sopra citati, corredati da elaborati grafici che hanno consentito di esprimere un giudizio di conformità, sono stati forniti dal debitore. Qualora durante l'accesso agli atti presso il comune dovessero emergere elementi differenti, sarà cura del sottoscritto esperto stimatore provvedere ad un'integrazione della presente perizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 4968**, per lavori di costruzione edificio residenziale, rilasciata il 09/07/2020 con il n. 4968 di protocollo.

Seguono: - SCIA in variante prot. 6323 del 17/07/2023; - Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 8641 del 09/10/2023.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti prevalentemente residenziali di recente formazione - sottozona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 23 pag. 36 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi imprecisioni nella scheda catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuove schede catastali box e appartamento con procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico abilitato: €.560,00
- diritti catastali: €.140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SULBIATE VIA CAPPELLETTA 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SULBIATE Via Cappelletta 32, della superficie commerciale di **131,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento n. 4 del fabbricato condominiale, al piano primo, con accesso privato al piano terreno, attraverso scala esclusiva che conduce all'ampia loggia coperta al piano, da cui si accede all'ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno che conduce ad una camera, un bagno e camera padronale con bagno en suite. I plafoni sono costituiti da tetto in legno a vista (con finitura sbiancata) di abbondante altezza; l'unità immobiliare è completa di serramenti, impianto elettrico (da completare), impianto idrosanitario, e impianto di riscaldamento a pavimento, privo di pavimenti, sanitari, porte interne, tinteggiature, terminali di climatizzazione e generatore (pompa di calore). Agli spazi principali dell'appartamento si attribuisce un valore unitario di € 2.300,00/mq. da cui detrarre opere di finitura stimate in € 300,00/mq. per un valore nello stato di fatto in cui si trova di € 2.000,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno appartamento n. 4, ha un'altezza interna di 275-365. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 171 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 582,31 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/04/2023 Pratica n. MI0155715 in atti dal 18/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1687859.18/04/2023 COSTITUZIONE (n. 155715.1/2023) superficie catastale mq. 115; escluse aree scoperte mq. 105.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2023.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate, Vimercate, Monza). 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:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

plafoni: realizzati in legno sbiancato a vista
portone di ingresso: portoncino blindato realizzato



in metallo rivestito , gli accessori presenti sono:
serratura di sicurezza

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in alluminio. comando elettrico

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in PVC

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in assente. sottofondo pronto alla posa

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in gres porcellanato. loggia coperta

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in cappoto termico

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in pareti realizzato in cartongesso. stuccato, da tinteggiare

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

condizionamento: predisposizione con alimentazione a pompa di calore con diffusori in assenti conformità: assente . predisposizione multisplit prete nei locali principali, mancano unità esterna ed unterne

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: assente . impianto parzialmente da completare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: riscaldamento a pavimento con alimentazione in pompa di calore i diffusori sono in serpentina conformità: non conforme. mancano generatore (pompa di calore) ed impiantistica di base

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[12,96 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10804200007923 registrata in data 21/09/2023

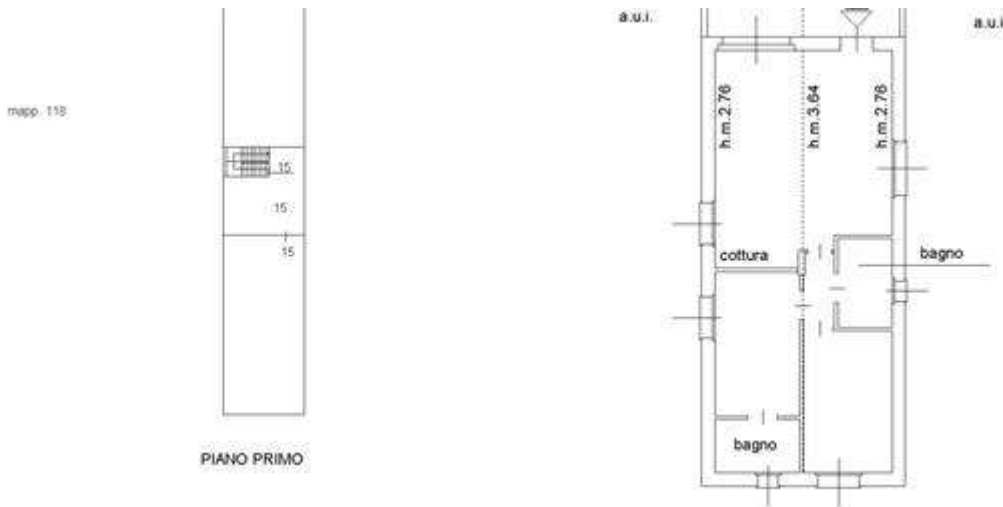
CONSISTENZA:

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
171/15 - appartamento di piano 1	104,00	x	100 %	=	104,00
171/15 - loggiato coperto al piano 1	41,00	x	60 %	=	24,60
171/15 - scala privata di accesso	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	155,00				131,60





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene tiene conto della situazione del mercato immobiliare ancora complessa, con quotazioni negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione lunghi. Le crisi internazionali in corso provocano incertezze anche sul settore immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

Tuttavia in questo particolare periodo le nuove costruzioni risultano generalmente molto più appetibili dell'usato e l'allentamento dei tassi di interesse potrebbe facilitare l'ottenimento di mutui, aumentando di conseguenza la domanda con effetti in prospettiva positivi sulle quotazioni. La situazione nei paesi della Brianza via via che ci si avvicina all'area monzese appare piuttosto dinamica e le quotazioni risultano più elevate.

Relativamente al Comune di **SULBIATE**:

l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), nell'ultima rilevazione relativa al secondo semestre 2024, zona B1 centrale/INTERO CENTRO EDIFICATO, per abitazioni civili in stato conservativo **OTTIMO** indica un valore di mercato di 1.550 – 1.900 €/mq.; per **BOX** in stato conservativo **NORMALE** indica un valore di mercato di 600 – 900 €/mq.;

Il bollettino F.I.M.A.A. della provincia di Monza Brianza - Brianza Est, nell'edizione 1° semestre 2024, a **SULBIATE** (periferia) per **APPARTAMENTI NUOVI** in classe **A** indica un valore di mercato di 2.100 – 2.200 €/mq. per **BOX** a corpo di 12,000 – 15.000 €.

Sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile (contesto, qualità della costruzione, taglio dell'unità immobiliare, posizione, esposizione, dotazione impiantistica, accessibilità e stato di conservazione) si ritiene congruo attribuire il valore base sotto indicato per le superfici principali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131,60 x 2.300,00 = **302.680,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

opere di finitura (€ 300,00 x mq. 131,60)	-39.480,00
---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 263.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 263.200,00**

BENI IN SULBIATE VIA CAPPELLETTA 32

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

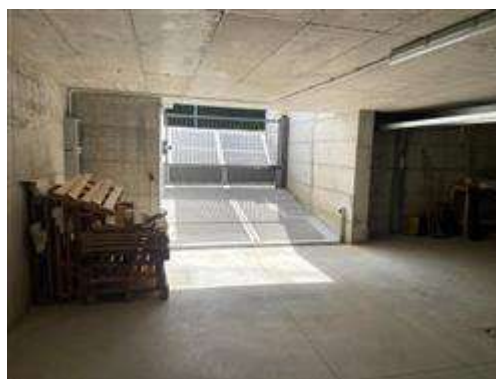
box singolo a SULBIATE Via Cappelletta 32, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Box singolo n. 4, accessibile attraverso rampa in moderata pendenza e cancello carraio ad apertura automatica; la basculante è di adeguate dimensioni e ad apertura manuale. Il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni. Le opere murarie sono carenti di alcune piccole finiture e sono presenti i terminali per il collegamento degli impianti dell'appartamento, i cui terminali sono assenti. Al box attribuisce un valore unitario di € 900,00/mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno box n. 3, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 171 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta 32, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da VARIAZIONE del 10/02/2025 Pratica n. MI0093522 in atti dal 10/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.525792.10/02/2025 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 93522.1/2025) superficie catastale mq. 20.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2023.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate, Vimercate, Monza). 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:

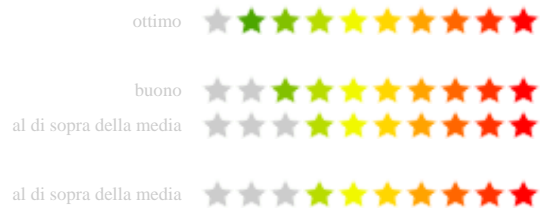
esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro verniciato con apertura automatizzata
plafoni: realizzati in cemento armato a vista
pavimentazione interna: realizzata in barruto di cemento
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera zoncata , gli accessori presenti sono: apertura manuale



Delle Strutture:

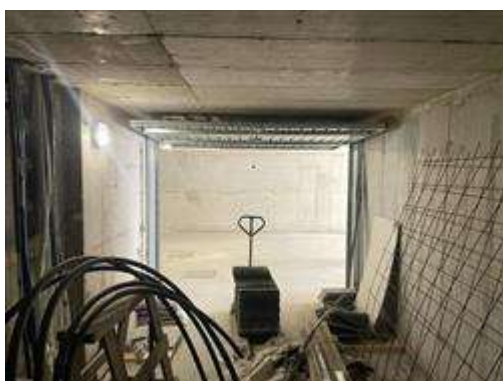
travi: costruite in cemento armato
solai: cemento armato
fondazioni: costruite in cemento armato
strutture verticali: costruite in cemento armato



Degli Impianti:

elettrico: estremo , la tensione è di 220V
 conformità: conforme





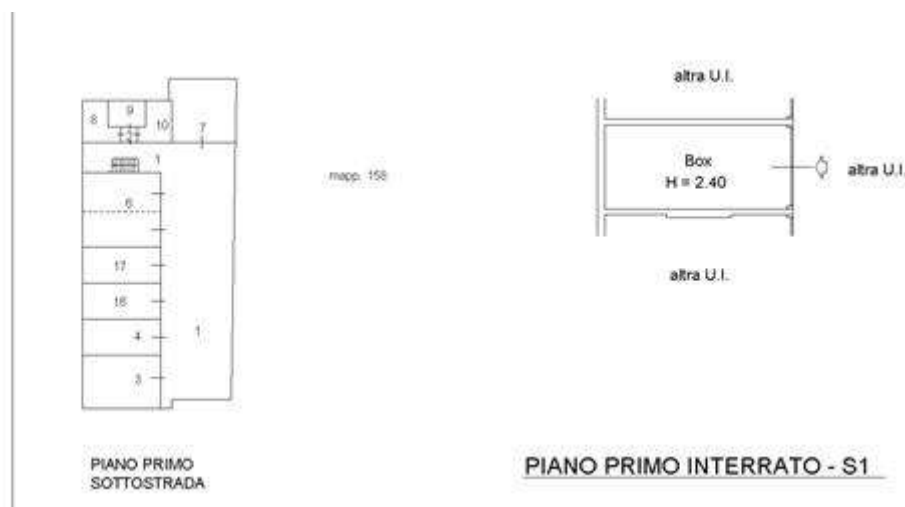
CONSISTENZA:

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
171/16 - box al piano S1	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 900,00 = **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sulbiate, agenzie: Brianza, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: internet

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	131,60	0,00	263.200,00	263.200,00
B	box singolo	20,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				281.200,00 €	281.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 280.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 14.025,00**

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: **€. 266.475,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

PROCEDURE CONCORSUALI

21/2025

DEBITORE:
EMMEDOMUS S.R.L.

GIUDICE:
Dott. DARIO COLASANTI

CURATORE:
Dott. MARCO GHISLENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2025

- LOTTO 4 -
Box a Sulbiate (MB)

TECNICO INCARICATO:
Arch. MARCO MILANI

CF:MLNMRC73E11E507F
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30
telefono: 3356812459
fax: 0341911661
email: milanimarco@hotmail.com
PEC: marco.milani@archiworldpec.it





ELABORATO PLANIMETRICO

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Compilato da:
Vignoni Luca

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Lecco

N. 00942

Comune di Sulbiate

Sezione: Foglio: 14

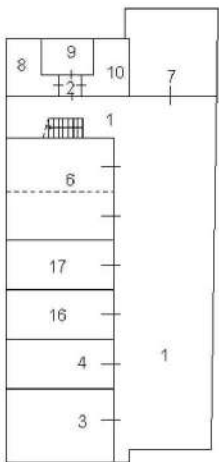
Particella: 171

Protocollo n. MI0093522 del 10/02/2025

Tipo Mappale n. del

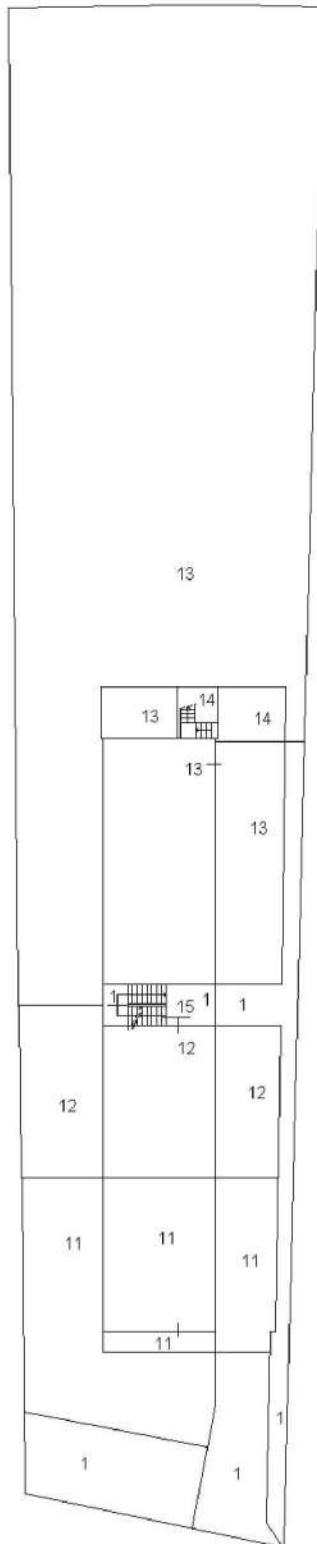
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA

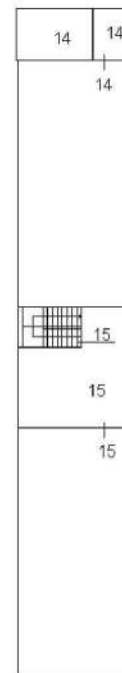
mapp. 158



mapp. 118

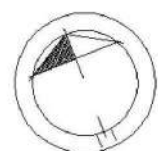
mapp. 170

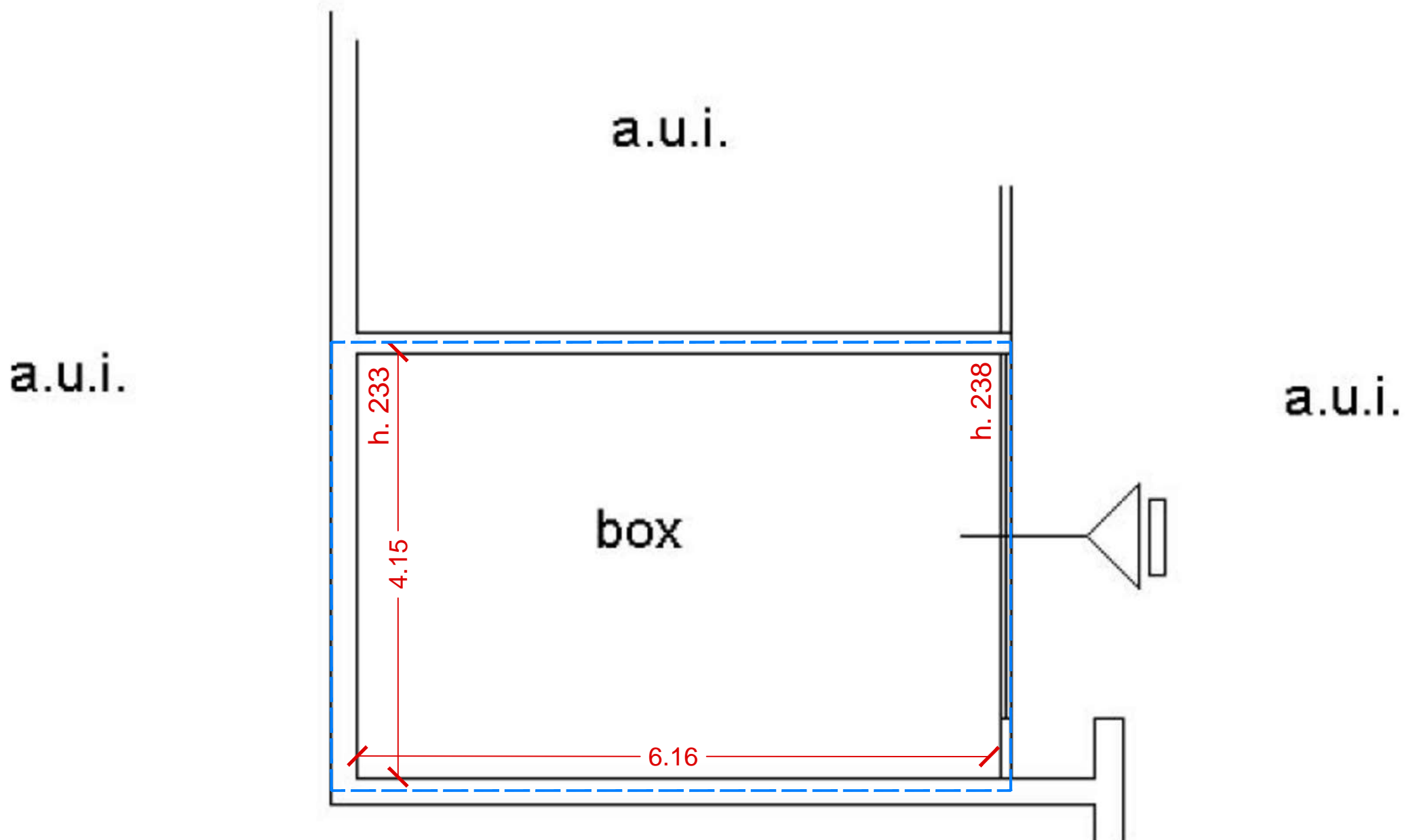
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO





misure rilevate

Sulbiate
171/3

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 21/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ampio box singolo a SULBIATE Via Cappelletta 32, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo n. 1, di ampie dimensioni, accessibile attraverso rampa in moderata pendenza e cancello carraio ad apertura automatica; la basculante è di adeguate dimensioni e ad apertura manuale. Il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni. Le opere murarie sono complete. Al box attribuisce un valore unitario di € 900,00/mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno box n. 1, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 171 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/04/2023 Pratica n. MI0155715 in atti dal 18/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1687859.18/04/2023 COSTITUZIONE (n. 155715.1/2023) Superficie catastale mq. 31.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2023.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.510,00
Data di conclusione della relazione:	28/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (15/09/2025) il box era occupato da alcuni oggetti di proprietà dell'Amministratore della società oggetto di liquidazione che lo stesso si è impegnato a rimuovere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Resta da verificare l'esistenza di convenzioni o atti di vincolo stipulati con il Comune, che saranno eventualmente citati in un'integrazione alla presente perizia.

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 22/01/2021 a firma di Luca Spreafico ai nn. 14053/11611 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 16044/2590, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.

Importo capitale: € 600.000,00.

Durata ipoteca: anni 25.

Suddetta ipoteca è stata annotata con: - rinegoziazione del 24/01/2023 ai nn. 8772/1937 con atto del notaio luca Spreafico del 24/01/2023 ai nn. 18404/15436 (allungamento del periodo di preammortamento sino al 22/04/2023 e conseguente allungamento della durata sino al 22/04/2048); - quietanza e conferma del 05/05/2023 ai nn. 60975/8331 con atto del notaio luca Spreafico del 20/04/2023 ai nn. 18902/15863 (importo mutuo erogato di € 577.800,00); - riduzione di somma del 12/04/2024 ai nn. 47413/5218 (importo ipoteca da € 1.200.000,00 a € 1.155.600,00); - restrizione dei beni del 12/04/2024 ai nn. 47414/5219 (svincolati i mappali 170 e 171 subb. 1-2); - frazionamento in quota del 12/04/2024 ai nn. 47415/5220: unità negoziale 1: subb. 11-3-4 unità negoziale 5: subb. 15-5 (ora 16-17).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/08/2024 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1231 di repertorio, iscritta il 08/11/2024 a Milano 2 ai nn. 28292/148762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a mapp. 171 subb. 11 e 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 31/07/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 343 cron. di repertorio, trascritta il 09/09/2025 a Milano 2 ai nn. 125724/86417, contro *** DATO OSCURATO *** .

Ulteriore trascrizione il 17/09/2025 a Milano 2 ai nn. 128609/88220

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

preliminare di compravendita, stipulata il 18/12/2023 a firma di notaio Enrico Butteri Rolandi ai nn.

7820/5554 di repertorio, trascritta il 19/12/2023 a Milano 2 ai nn. 172444/121192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a mapp. 171 subb. da 1 a 15 e mapp. 170 C.T. di mq. 57.

Suddetta trascrizione è stata annotata di: - risoluzione parziale del 10/04/2024 ai nn. 46156/5118 relativamente al mapp. 171 subb. 12-13-14-8-9-10-6-7-1-2 e al mapp. 170; - dichiarazione di nomina del 13/02/2025 ai nn. 18237/12531 contro Bonaiti Filippo e a favore di Garavaglia Valentina relativamente al mapp. 171 subb. 11-17.

preliminare di compravendita, stipulata il 31/01/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 436 di repertorio, trascritta il 23/05/2025 a Milano 2 ai nn. 71835/49606, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento.

La formalità è riferita solamente a originari mapp. 111 e 113 C.T.

preliminare di compravendita, stipulata il 31/01/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 436 di repertorio, trascritta il 28/05/2025 a Milano 2 ai nn. 74225/51141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento.

La formalità è riferita solamente a originari mapp. 111 e 113 C.T.

domanda giudiziale, stipulata il 06/03/2024 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 02/04/2024 a Milano 2 ai nn. 42063/30282, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento.

La formalità è riferita solamente a originari mapp. 111 e 113 C.T.

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 insolte alla data della perizia: € **0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato, composto da 5 appartamenti e 6 box (di cui 2 doppi), dalle informazioni ricevute, alla data della perizia non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio la proprietà risultava in capo a *** DATO OSCURATO *** (n. a Vimercate il 04/06/1982), *** DATO OSCURATO *** (n. a Vimercate il 01/05/1978) e *** DATO OSCURATO *** (n. a Vimercate il 26/08/1986), loro pervenuta in forza di:

- successione del padre *** DATO OSCURATO *** (+ il 18/09/1997) denuncia n. 37 vol. 148 registrata a Vimercate il 18/03/1998, trascritta a Milano il 02/05/1998 ai nn. 33330/24378;

- atto di divisione del 27/05/2005 del notaio Maria Celeste Pampuri, trascritto a Milano 2 il 22/06/2005 ai nn. 92669/47338;

- con atto del 22/01/2021 del notaio Luca Spreafico ai nn. 14052/11610, trascritto a Milano 2 il 09/02/2021 ai nn. 16041/10664 i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto gli immobili in oggetto alla società *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I titoli edilizi sopra citati, corredati da elaborati grafici che hanno consentito di esprimere un giudizio di conformità, sono stati forniti dal debitore. Qualora durante l'accesso agli atti presso il comune dovessero emergere elementi differenti, sarà cura del sottoscritto esperto stimatore provvedere ad un'integrazione della presente perizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 4968**, per lavori di costruzione edificio residenziale, rilasciata il 09/07/2020 con il n. 4968 di protocollo.

Seguono: - SCIA in variante prot. 6323 del 17/07/2023; - Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 8641 del 09/10/2023.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti prevalentemente residenziali di recente formazione - sottozona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 23 pag. 36 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi imprecisioni nella scheda catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda catastale box con procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico abilitato: €.230,00
- diritti catastali: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SULBIATE VIA CAPPELLETTA 32

AMPIO BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

ampio box singolo a SULBIATE Via Cappelletta 32, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo n. 1, di ampie dimensioni, accessibile attraverso rampa in moderata pendenza e cancello carraio ad apertura automatica; la basculante è di adeguate dimensioni e ad apertura manuale. Il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni. Le opere murarie sono complete. Al box attribuisce un valore unitario di € 900,00/mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno box n. 1, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 171 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/04/2023 Pratica n. MI0155715 in atti dal 18/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1687859.18/04/2023 COSTITUZIONE (n. 155715.1/2023) Superficie catastale mq. 31.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2023.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate, Vimercate, Monza). 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:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro verniciato con apertura automatizzata

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in cemento armato a vista

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in barruto di cemento

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera zoncata , gli accessori presenti sono: apertura manuale

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

travi: costruite in cemento armato

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: cemento armato

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fondazioni: costruite in cemento armato

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: estremo , la tensione è di 220V conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



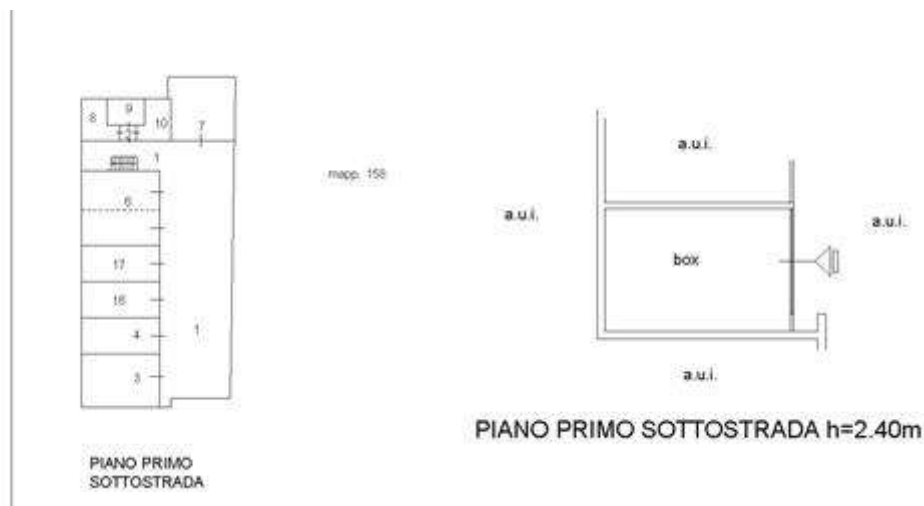
CONSISTENZA:

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
171/3 - box al piano S1	29,00	x	100 %	=	29,00

Totale:	29,00	29,00
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene tiene conto della situazione del mercato immobiliare ancora complessa, con quotazioni negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione lunghi. Le crisi internazionali in corso provocano incertezze anche sul settore immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

Tuttavia in questo particolare periodo le nuove costruzioni risultano generalmente molto più appetibili dell'usato e l'allentamento dei tassi di interesse potrebbe facilitare l'ottenimento di mutui, aumentando di conseguenza la domanda con effetti in prospettiva positivi sulle quotazioni. La situazione nei paesi della Brianza via via che ci si avvicina all'area monzese appare piuttosto dinamica e le quotazioni risultano più elevate.

Relativamente al Comune di SULBIATE:

l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), nell'ultima rilevazione

relativa al secondo semestre 2024, zona B1 centrale/INTERO CENTRO EDIFICATO, per BOX in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 600 – 900 €/mq.;

Il bollettino F.I.M.A.A. della provincia di Monza Brianza - Brianza Est, nell'edizione 1° semestre 2024, a SULBIATE (periferia) per BOX a corpo indica un valore di mercato di 12,000 – 15.000 €.

Sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile (contesto, qualità della costruzione, taglio dell'unità immobiliare, posizione, esposizione, dotazione impiantistica, accessibilità e stato di conservazione) si ritiene congruo attribuire il valore base sotto indicato per le superfici principali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 900,00 = **26.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sulbiate, agenzie: Brianza, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: internet

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	ampio box singolo	29,00	0,00	26.100,00	26.100,00
				26.100,00 €	26.100,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto non è divisibile.

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: €. 25.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: €. 1.290,00

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: €. 24.510,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

PROCEDURE CONCORSUALI

21/2025

DEBITORE:
EMMEDOMUS S.R.L.

GIUDICE:
Dott. DARIO COLASANTI

CURATORE:
Dott. MARCO GHISLENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2025

- LOTTO 5 -
Box a Sulbiate (MB)

TECNICO INCARICATO:
Arch. MARCO MILANI

CF:MLNMRC73E11E507F
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30
telefono: 3356812459
fax: 0341911661
email: milanimarco@hotmail.com
PEC: marco.milani@archiworldpec.it





158

171

118

140

159

114

172

170

19

149

142

ELABORATO PLANIMETRICO

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Compilato da:
Vignoni Luca

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Lecco

N. 00942

Comune di Sulbiate

Sezione: Foglio: 14

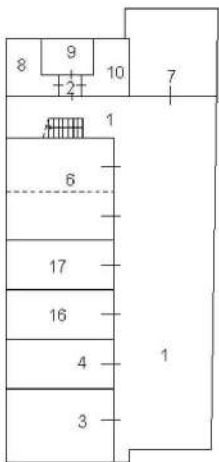
Particella: 171

Protocollo n. MI0093522 del 10/02/2025

Tipo Mappale n. del

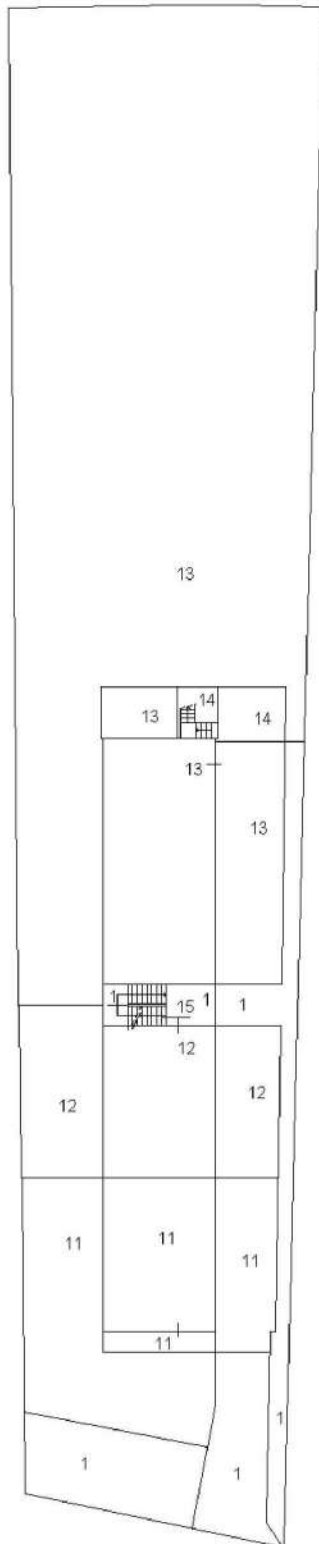
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA

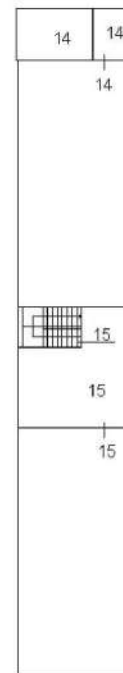
mapp. 158



mapp. 118

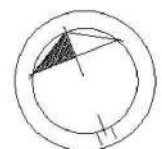
mapp. 170

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



a.u.i.

a.u.i.

h. 233

2.86

box

h. 238

6.20



misure rilevate

a.u.i.

Sulbiate
171/4

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 21/2025

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a SULBIATE Via Cappelletta 32, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo n. 2, accessibile attraverso rampa in moderata pendenza e cancello carraio ad apertura automatica; la basculante è di adeguate dimensioni e ad apertura manuale. Il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni. Le opere murarie sono complete. Al box attribuisce un valore unitario di € 900,00/mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno box n. 2, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 171 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/04/2023 Pratica n. MI0155715 in atti dal 18/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1687859.18/04/2023 COSTITUZIONE (n. 155715.1/2023) Superficie catastale mq. 22.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2023.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.815,00
Data di conclusione della relazione:	28/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (15/09/2025) il box era occupato da alcuni oggetti di proprietà dell'Amministratore della società oggetto di liquidazione che lo stesso si è impegnato a rimuovere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Resta da verificare l'esistenza di convenzioni o atti di vincolo stipulati con il Comune, che saranno eventualmente citati in un'integrazione alla presente perizia.

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 22/01/2021 a firma di Luca Spreafico ai nn. 14053/11611 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 16044/2590, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.

Importo capitale: € 600.000,00.

Durata ipoteca: anni 25.

Suddetta ipoteca è stata annotata con: - rinegoziazione del 24/01/2023 ai nn. 8772/1937 con atto del notaio luca Spreafico del 24/01/2023 ai nn. 18404/15436 (allungamento del periodo di preammortamento sino al 22/04/2023 e conseguente allungamento della durata sino al 22/04/2048); - quietanza e conferma del 05/05/2023 ai nn. 60975/8331 con atto del notaio luca Spreafico del 20/04/2023 ai nn. 18902/15863 (importo mutuo erogato di € 577.800,00); - riduzione di somma del 12/04/2024 ai nn. 47413/5218 (importo ipoteca da € 1.200.000,00 a € 1.155.600,00); - restrizione dei beni del 12/04/2024 ai nn. 47414/5219 (svincolati i mappali 170 e 171 subb. 1-2); - frazionamento in quota del 12/04/2024 ai nn. 47415/5220: unità negoziale 1: subb. 11-3-4 unità negoziale 5: subb. 15-5 (ora 16-17).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/08/2024 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1231 di repertorio, iscritta il 08/11/2024 a Milano 2 ai nn. 28292/148762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a mapp. 171 subb. 11 e 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 31/07/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 343 cron. di repertorio, trascritta il 09/09/2025 a Milano 2 ai nn. 125724/86417, contro *** DATO OSCURATO *** .

Ulteriore trascrizione il 17/09/2025 a Milano 2 ai nn. 128609/88220

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

preliminare di compravendita, stipulata il 18/12/2023 a firma di notaio Enrico Butteri Rolandi ai nn.

7820/5554 di repertorio, trascritta il 19/12/2023 a Milano 2 ai nn. 172444/121192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a mapp. 171 subb. da 1 a 15 e mapp. 170 C.T. di mq. 57.

Suddetta trascrizione è stata annotata di: - risoluzione parziale del 10/04/2024 ai nn. 46156/5118 relativamente al mapp. 171 subb. 12-13-14-8-9-10-6-7-1-2 e al mapp. 170; - dichiarazione di nomina del 13/02/2025 ai nn. 18237/12531 contro Bonaiti Filippo e a favore di Garavaglia Valentina relativamente al mapp. 171 subb. 11-17.

preliminare di compravendita, stipulata il 31/01/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 436 di repertorio, trascritta il 23/05/2025 a Milano 2 ai nn. 71835/49606, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento.

La formalità è riferita solamente a originari mapp. 111 e 113 C.T.

preliminare di compravendita, stipulata il 31/01/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 436 di repertorio, trascritta il 28/05/2025 a Milano 2 ai nn. 74225/51141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento.

La formalità è riferita solamente a originari mapp. 111 e 113 C.T.

domanda giudiziale, stipulata il 06/03/2024 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 100 di repertorio, trascritta il 02/04/2024 a Milano 2 ai nn. 42063/30282, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento.

La formalità è riferita solamente a originari mapp. 111 e 113 C.T.

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:

Il fabbricato, composto da 5 appartamenti e 6 box (di cui 2 doppi), dalle informazioni ricevute, alla data della perizia non è costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio la proprietà risultava in capo a *** DATO OSCURATO *** (n. a Vimercate il 04/06/1982), *** DATO OSCURATO *** (n. a Vimercate il 01/05/1978) e *** DATO OSCURATO *** (n. a Vimercate il 26/08/1986), loro pervenuta in forza di:

- successione del padre *** DATO OSCURATO *** (+ il 18/09/1997) denuncia n. 37 vol. 148 registrata a Vimercate il 18/03/1998, trascritta a Milano il 02/05/1998 ai nn. 33330/24378;

- atto di divisione del 27/05/2005 del notaio Maria Celeste Pampuri, trascritto a Milano 2 il 22/06/2005 ai nn. 92669/47338;

- con atto del 22/01/2021 del notaio Luca Spreafico ai nn. 14052/11610, trascritto a Milano 2 il 09/02/2021 ai nn. 16041/10664 i signori *** DATO OSCURATO *** hanno venduto gli immobili in oggetto alla società *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I titoli edilizi sopra citati, corredati da elaborati grafici che hanno consentito di esprimere un giudizio di conformità, sono stati forniti dal debitore. Qualora durante l'accesso agli atti presso il comune dovessero emergere elementi differenti, sarà cura del sottoscritto esperto stimatore provvedere ad un'integrazione della presente perizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 4968**, per lavori di costruzione edificio residenziale, rilasciata il 09/07/2020 con il n. 4968 di protocollo.

Seguono: - SCIA in variante prot. 6323 del 17/07/2023; - Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 8641 del 09/10/2023.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti prevalentemente residenziali di recente formazione - sottozona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 23 pag. 36 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi imprecisioni nella scheda catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda catastale box con procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico abilitato: €.230,00
- diritti catastali: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SULBIATE VIA CAPPELLETTA 32

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SULBIATE Via Cappelletta 32, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo n. 2, accessibile attraverso rampa in moderata pendenza e cancello carraio ad apertura automatica; la basculante è di adeguate dimensioni e ad apertura manuale. Il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni. Le opere murarie sono complete. Al box attribuisce un valore unitario di € 900,00/mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno box n. 2, ha un'altezza interna di 235. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 171 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/04/2023 Pratica n. MI0155715 in atti dal 18/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1687859.18/04/2023 COSTITUZIONE (n. 155715.1/2023) Superficie catastale mq. 22.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2023.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Merate, Vimercate, Monza). 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:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro verniciato con apertura automatizzata

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in cemento armato a vista

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in barruto di cemento

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera zoncata , gli accessori presenti sono: apertura manuale

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

travi: costruite in cemento armato

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: cemento armato

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fondazioni: costruite in cemento armato

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: estremo , la tensione è di 220V conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



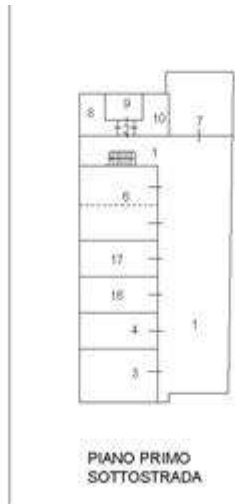
CONSISTENZA:

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

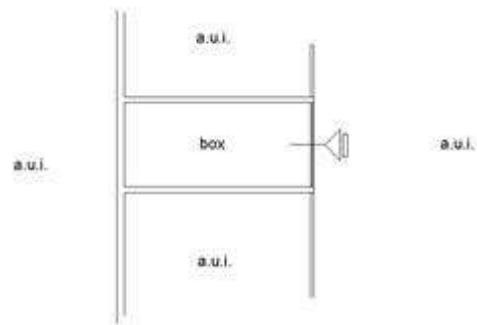
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
171/4 - box al piano S1	20,00	x	100 %	=	20,00

Totale:	20,00	20,00
----------------	--------------	--------------



mapp. 158



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene tiene conto della situazione del mercato immobiliare ancora complessa, con quotazioni negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione lunghi. Le crisi internazionali in corso provocano incertezze anche sul settore immobiliare, soprattutto in aree di non particolare pregio.

Tuttavia in questo particolare periodo le nuove costruzioni risultano generalmente molto più appetibili dell'usato e l'allentamento dei tassi di interesse potrebbe facilitare l'ottenimento di mutui, aumentando di conseguenza la domanda con effetti in prospettiva positivi sulle quotazioni. La situazione nei paesi della Brianza via via che ci si avvicina all'area monzese appare piuttosto dinamica e le quotazioni risultano più elevate.

Relativamente al Comune di SULBIATE:

l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), nell'ultima rilevazione

relativa al secondo semestre 2024, zona B1 centrale/INTERO CENTRO EDIFICATO, per BOX in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 600 – 900 €/mq.;
 Il bollettino F.I.M.A.A. della provincia di Monza Brianza - Brianza Est, nell'edizione 1° semestre 2024, a SULBIATE (periferia) per BOX a corpo indica un valore di mercato di 12,000 – 15.000 €.
 Sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.
 Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile (contesto, qualità della costruzione, taglio dell'unità immobiliare, posizione, esposizione, dotazione impiantistica, accessibilità e stato di conservazione) si ritiene congruo attribuire il valore base sotto indicato per le superfici principali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 900,00 = **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sulbiate, agenzie: Brianza, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: internet

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	20,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				18.000,00 €	18.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto non è divisibile.

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: **€. 17.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 885,00**

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: **€. 16.815,00**

data 28/11/2025

il tecnico incaricato
Arch. MARCO MILANI