

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 12/2025

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a BRUGHERIO Viale Lombardia 140, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box doppio in lunghezza al secondo piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 591 sub. 163 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 39 mq, rendita 132,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Lombardia, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello comune, corridoio e vano ascensore comuni, terrapieno, altra unità immobiliare

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge e di Regolamento Condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.589,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.589,85
Data di conclusione della relazione:	03/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/01/2019, con scadenza il 31/12/2030 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 800,00 canone annuo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito dell'area sita nel comune BRUGHERIO , stipulato il 13/10/2008 a firma di Notaio Rosnati Marco ai nn. 55077/14015 di repertorio, trascritto il 22/10/2008 a Milano 2 ai nn. 159595/102800, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuiti.

Il quadro D della nota riporta: Si precisa che il lottizzante, in relazione al combinato disposto dell'art.38 delle NTA del PRG e delle prescrizioni riportate nella specifica scheda di cui all'allegato 2.5 del PRG vigente, ha ceduto senza corrispettivo in denaro, che ha accettato, contestualmente alla stipula della trascrivenda convenzione, le aree poste in comune di Brugherio Via Dante n.106, destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, nella quantità prevista nella suddetta scheda urbanistica del PRG, indicate nella tav.n.4 aventi un'estensione complessiva di mq.2152,37 oltre all'edificio da destinare a funzioni per uso pubblico, di mq.600,00. I beni oggetto della trascrivenda cessione sono parte mapp.129, identificato in tinta arancione nella planimetria allegata sotto la lettera AA al trascrivendo atto, parte dei mapp.129,114,115,120 e gli interi mapp.109,561,563 e 566, come evidenziati in tinta azzurra nella planimetria sopra citata. Il lottizzante si è impegnato entro il termine di sei mesi a procedere a sua cura e spese al frazionamento delle aree di cui alla presente nota e alla stipula dell'atto di identificazione catastale, per quant'altro si fa riferimento al titolo che si esibisce.

atto di asservimento dell'area sita nel comune BRUGHERIO , stipulato il 13/10/2008 a firma di Notaio Rosnati Marco ai nn. 55077/14015 di repertorio, trascritto il 22/10/2008 a Milano 2 ai nn. 159594/102799, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione edilizia

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**, stipulata il 06/04/2017 a firma di notaio Galbusera Marina ai nn. 18904/8614 di repertorio, iscritta il 07/04/2017 a Milano 2 ai nn. 41029/7350, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 1.336.000,00.

Importo capitale: euro 668.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.160669/22848 del 23.12.2019 derivante da riduzione di somma del 03.12.2019 notaio Galbusera Marina n.rep.20909/10165. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n.160670/22849 del 23.12.2019 derivante da frazionamento in quota del 03.12.2019 notaio Galbusera Marina n.rep.20909/10165. Comunicazione n.8242 del 09.04.2024 di estinzione parziale avvenuta il 27.03.2024. Cancellazione parziale eseguita in data 29.04.2024 avente oggetto u.i. fg.28 part.591 sub.734

ipoteca **volontaria**, iscritta il 13/03/2019 a Milano 2 ai nn. 31385/5429, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: euro 600.000.

Gravante sulle porzioni immobiliari di cui ai subb.120,148,156,157,158,160,162,163,168,173,174,175

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 05/04/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 3355-3354 di repertorio, trascritta il 17/05/2024 a Milano 2 ai nn. 64318/46188-64316/46187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili.

Annotazione n.11865 del 14.08.2024 (restrizione beni)

sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, stipulata il 22/01/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 22 di repertorio, trascritta il 14/03/2025 a Milano 2 ai nn. 33714/23323, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto mutamento denominazione (dal 20/09/2004), con atto stipulato il 20/09/2004 a firma di notaio Rosnati Marco ai nn. 47171 di repertorio, trascritto il 01/10/2004 a Milano 2 ai nn. 139735/73535.

Il titolo è riferito solamente a foglio 28 part.36 sub.701 - foglio 28 part.129.

Da VIA DANTE S.R.L. in VERDEMARZO S.R.L.

Atto di identificazione catastale del 20.10.2008 rep.n.55099/14029 notaio Marco Rosnati - trascritto a Milano 2 il 27.10.2008 nn.162711/105065 a favore e contro VERDEMARZO SRL sede Milano e GIARDINO DI MONCUCCO SRL; il quadro D della nota riporta: Si precisa che con atto del Notaio Marco Rosnati del 20.06.2007 n.53354/12808 di rep., registrato a Monza 2 il 21.06.2007 al n.6897 serie 1t, trascritto a Milano 2 in data 22.06.2007 ai nn.96886/50722 la società Verdemarzo srl ebbe a vendere alla società Giardino Moncucco srl la piena proprietà di appezzamento di terreno di circa mq.1750 all'epoca del citato atto identificato nel catasto terreni, dovendo essere frazionato, dai seguenti mappali fg.28 mapp.123 parte, fg.28 mapp.160 parte, fg.28 mapp.127 parte, fg.28 mapp.129 parte, fg.28 mapp.326 parte, essendo stato presentato frazionamento catastale le società, in esecuzione dell'obbligo assunto con il sopra citato atto di compravendita, hanno inteso procedere alla esatta identificazione delle aree cedute dalla società Verdemarzo srl alla società Giardino di Moncucco srl e dei beni, interessati a dette variazioni catastali, rimasti di proprietà della società Verdemarzo srl, inoltre le parti hanno precisato che i seguenti mappali, all'epoca del citato atto in data

20.06.2007 di proprietà della società Verdemarzo srl, non sono stati oggetto di frazionamento catastale e sono estranei sia alla originaria compravendita che alla trascrivenda identificazione catastale: fg.28 mapp.109 - fg.28 mapp.114 - fg.28 mapp.115 - fg.28 mapp.120 - fg.28 mapp.327, infine si precisa che il piano del mapp.326 è piano ts1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2004 fino al 20/09/2004), con atto stipulato il 16/04/2004 a firma di notaio Rosnati Marco ai nn. 45972/9281 di repertorio, trascritto il 22/04/2004 a Milano 2 ai nn. 55113/27559.

Il titolo è riferito solamente a foglio 28 part.36 sub.701.

Da IMMOBILIARE FIORI S.P.A. sede Milano c.f. 01880600158

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2004 fino al 20/09/2004), con atto stipulato il 16/04/2004 a firma di notaio Rosnati Marco ai nn. 45967/9278 di repertorio, registrato il 20/04/2004 a Monza 2 ai nn. 3179/1T, trascritto il 21/04/2004 a Milano 2 ai nn. 54279/27174.

Il titolo è riferito solamente a foglio 28 part.129.

Da MARZORATI TECNICA INDUSTRIALE S.P.A. sede Milano c.f. 00867900151

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brugherio, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire (art.41-42 L.R.11.03.2005 n.12) **N. 261/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di edificio residenziale e funzioni compatibili, presentata il 21/11/2008 con il n. 43673 di protocollo.

DIA n.261/08-1 var. presentata il 20.10.2010 prot.n.32975 per ampliamento Richiesta di Agibilità ai sensi dell'art.25 del DPR 380/2001 presentata il 25.01.2011 prot.n.2615

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIALE LOMBARDIA 140

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a BRUGHERIO Viale Lombardia 140, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box doppio in lunghezza al secondo piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 591 sub. 163 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 39 mq, rendita 132,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Lombardia, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello comune, corridoio e vano ascensore comuni, terrapieno, altra unità immobiliare

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi di Legge e di Regolamento Condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in alluminio
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

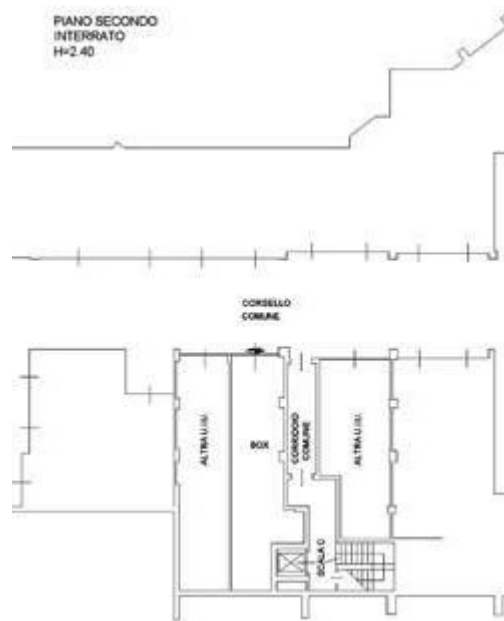


CONSISTENZA:

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
box doppio	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/09/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Dimensioni Zago Promozioni Immobiliari

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Viale Lombardia

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 36.000,00 pari a 972,97 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 32.400,00 pari a 875,68 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/09/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Zago Promozioni Immobiliari

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: centro

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 1.031,25 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 29.700,00 pari a 928,13 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - agenzia delle entrate (15/09/2025)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.200,00

Borsino Immobiliare (15/09/2025)

Valore minimo: 785,00

Valore massimo: 957,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	32.400,00	29.700,00
Consistenza	44,00	37,00	32,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	972,97	1.031,25

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	875,68	875,68

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		32.400,00	29.700,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		6.129,73	10.508,11
Prezzo corretto		38.529,73	40.208,11

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **39.368,92**

Divergenza: 4,17% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 894,75 = **39.369,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 39.369,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.369,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Secondo l'International Valuation Standard (IVS), il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA)

Il market comparison approach (MCA) o metodo del confronto di mercato, è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	44,00	0,00	39.369,00	39.369,00
				39.369,00 €	39.369,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La porzione immobiliare in esame non è divisibile.

OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluoghi o intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non

conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche connesse pure alla eventuale potenzialità edificatoria residua, pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

Le porzioni immobiliari vengono vendute ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Riduzione del 35% per lo stato di occupazione:	€. 13.779,15
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.589,85

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.589,85