



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL DEBITORE

### 1550/2022

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Camilla FILAURO


CURATORE:

Rag. Pierluigi LENARDUZZI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Maurizio CERANA**

CF: CRNMRZ68S22D286E

con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A

telefono: 0362330247

email: mail@studioxnovo.com

PEC: maurizio.cerana@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL  
DEBITORE 1550/2022

## LOTTO 1

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

**A**

**TERRENO** a LA MADDALENA - Strada Panoramica pubblica, Località Villaggio Piras, della superficie commerciale di **405,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- **foglio 8 particella 99** (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 3, superficie 405,00 mq., reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,13 €, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 9 ad est: Mapp. 153 a sud: Mapp. 100 ad ovest: Strada pubblica

Il terreno presenta una forma rettangolare.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	405,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.000,00
Data di conclusione della relazione:	22/05/2025

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

*Non è stato eseguito alcun sopralluogo presso l'immobile oggetto di valutazione.*

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

in forza di atto di divisione (dal 17/10/1968), con atto stipulato il 17/10/1968 a firma di Notaio Bruni Giuseppe di Seregno ai nn. 11993/2441 di repertorio, registrato il 29/10/1968 a Desio ai nn. 3837, trascritto il 08/11/1968 a Tempio Pausania ai nn. 2844/2239.

Grava tra altri beni anche su: La Maddalena, Fg, 8 Mapp. 99.

Patto speciale riportato in atto:

Il lotto 99a è gravato a favore dei mappali 99/b - 103/a ed il lotto 99b - 103/a è gravato a favore del mappale 103/b di servitù di transito da esercitarsi su striscia di terreno della larghezza costante di m. 1,50 lungo tutto il confine di sud, striscia che nell'allegato tipo è colorata in giallo.

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

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di accettazione di donazione dal Sig. Acciario Mario (dal 21/04/1966 fino al 17/10/1968), con atto stipulato il 21/04/1966 a firma di Notaio Emilio Acciario ai nn. 3179/1090 di repertorio.

Grava tra altri beni anche su: La Maddalena, Fg, 8 Mapp. 99.

*Atto di accettazione donazione da parte della Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 18.05.1967 rep. n. 10336/2074 in Notar Bruni Giuseppe di Seregno trascritto a Tempio Pausania il 10.06.1967 ai nn. 1390/1129.*

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 07.06.2023 N. 0010504**

Vista l'istanza del pervenuta in data 25/05/2023 prot.9557, completa di planimetria catastale

#### **SI CERTIFICA:**

ai sensi dell'art.30 comma 2 e 3 del D.P.R. 380/2001, che il terreno sito in Reg. Gambino ricade , a mente del Piano Urbanistico Comunale nelle seguenti zone urbanistiche all'interno del quadro normativo **QN9- VILLAGGIO PIRAS :**

**- Foglio 8 Mappale 99**

**in zona "GF" ATTREZZATURE PER LO SVILUPPO TURISTICO.**

*Per le zone su citate si applica la normativa riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione, fermo restando l'obbligo di rispettare, nelle aree vincolate ai sensi dell'art.1 ter della L.08.08.1985, n.431, quanto stabilito dalla norma medesima, nonché dalle Norme di Salvaguardia di cui al Piano Paesistico Regionale adottato con Del.G.R. n.22/3 del 24.05.2006.*

#### **GF-Attrezzature per lo sviluppo turistico**

Identificano gli ambiti suscettibili di valorizzazione turistica integrate nel tessuto urbano in siti ambientali di pregio o in particolari punti del territorio extraurbano nei quali il progetto urbanistico prevede opportuna la realizzazione di strutture plurifunzionali. In tali ambiti sono localizzabili: destinazioni specifiche:

strutture legate al turismo e al benessere (fitness, beauty-farm, hotel, camping, ostelli della gioventù, residenze collettive-collegi, foresterie ecc.); strutture per lo svago e il tempo libero e relative attrezzature per la pratica di attività libere (piste ciclabili, percorsi vita, campi giochi ecc.), strutture legate alla portualità e allo sviluppo delle attività nautiche e da diporto, per lo sport e la formazione sportiva strutture per eventi spettacolari al chiuso o all'aperto, discoteche, sale riunioni e centro congressi

destinazioni accessorie:

pubblici esercizi, servizi di assistenza, attrezzature microcommerciali specializzate e simili;

#### *Parametri urbanistici:*

- a) indice di densità fondiaria massima: 1,5 mc./mq.;
- b) gli edifici dovranno sorgere in arretramento dal filo strada di almeno 10 metri, dovranno essere realizzati con distacco dagli altri confini di almeno 1/3 della altezza e non meno di m. 10,00 in relazione all'edificazione nelle aree confinanti
- c) altezza massima non superiore a m 6,50
- d) il distacco fra i corpi di fabbrica nel lotto non dovrà risultare inferiore a m 10 e ad 1/3 della somma delle altezze rispettive;
- e) i singoli insediamenti dovranno essere dotati di aree di parcheggio in misura adeguata alla destinazione degli immobili. In ogni caso, nelle nuove costruzioni con destinazioni commerciali e direzionali, dovrà essere assicurata una dotazione non inferiore all'80% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, della quale, almeno il 50% deve essere destinato a parcheggio;
- f) Le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate alla viabilità o

parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.

I Quadri normativi specificano gli strumenti attuativi e definiscono, per le differenti destinazioni, i seguenti limiti e parametri di utilizzo:

- Superficie da mantenere a verde
- Quota d'uso pubblico
- Indice di utilizzo territoriale

E' prescritto lo studio di compatibilità paesistico-ambientale.

#### **QN 9 - VILLAGGIO PIRAS**

L'unità comprende la parte del territorio interessata dalla lottizzazione "Villaggio Piras" e dai margini delimitati dalla provinciale per Spalmatore e da strada vicinale. Il piano prevede l'adeguamento normativo per il villaggio esistente, l'integrazione della residenza turistica derivante dal Piano di riqualificazione urbanistica e la realizzazione di una polarità di supporto alle attività turistiche piano quadro

Le cubature complessivamente assegnate all'Unità di Pianificazione e le ripartizioni tra le destinazioni d'uso sono le seguenti:

Cubatura complessivamente realizzabile mc. 184.064

Cubatura Lottizzazione Piras ( esistente integrato) mc. 164.064

Cubatura per strutture alberghiere mc. 20.000

#### *zone urbanistiche*

Sulla base delle funzioni precedentemente individuate, nel Quadro Normativo n°9 - Villaggio Piras - si riconoscono le seguenti zone urbanistiche:

Zona H comprendente tutta la fascia compresa entro i 150 m. ed il rilievo di Punta Cannone.

Zona F/T per il villaggio esistente

Zona F/a Strutture alberghiere

#### *comparti di intervento coordinato- piano attuativo- studio di compatibilità.*

Sulla base delle differenti destinazioni d'uso, il PUC individua due comparti di intervento coordinato (a,b): il primo relativo al villaggio Piras; il secondo relativo al villaggio Piras.

#### *normative specifiche*

##### Comparto a)

*Zona H* Si applicano le norme generali di zona . All'interno del programma di iniziativa pubblica per la valorizzazione dei litorali e degli approdi i privati possono proporre un piano per il miglioramento dell'accessibilità e per l'allestimento di attrezzature rimovibili e gestione servizi.

*Zona F/T* Per il Villaggio esistente. Si applicano le norme di attuazione previste nel Piano Attuativo presentato sotto forma di Variante da parte dei proprietari. Sull'edificazione esistente sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria di restauro e risanamento conservativo, di demolizione e di ristrutturazione edilizia.

##### Comparto b)

*Zona F/a* Zona alberghiera - Si applicano le norme generali di cui all'art. 13 con le seguenti specificazioni:

- Cubatura realizzabile 20.000 mc.

- Indice territoriale massimo 0,15

- cessioni standard equivalenti al 30% della superficie territoriale impegnata da localizzarsi preferibilmente nella fascia costiera

Destinazione d'uso Alberghiero (classificato)

Altezza massima 6,5

Lotto minimo 100.000 mq

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**



## 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
Terreno (superficie catastale)	405,00	x	100 %	=	405,00
<b>Totale:</b>	<b>405,00</b>				<b>405,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ... ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sassari, conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania, ufficio tecnico di La Maddalena, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Sassari

## 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 CORPE

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	TERRENO	405,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				<b>20.000,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>

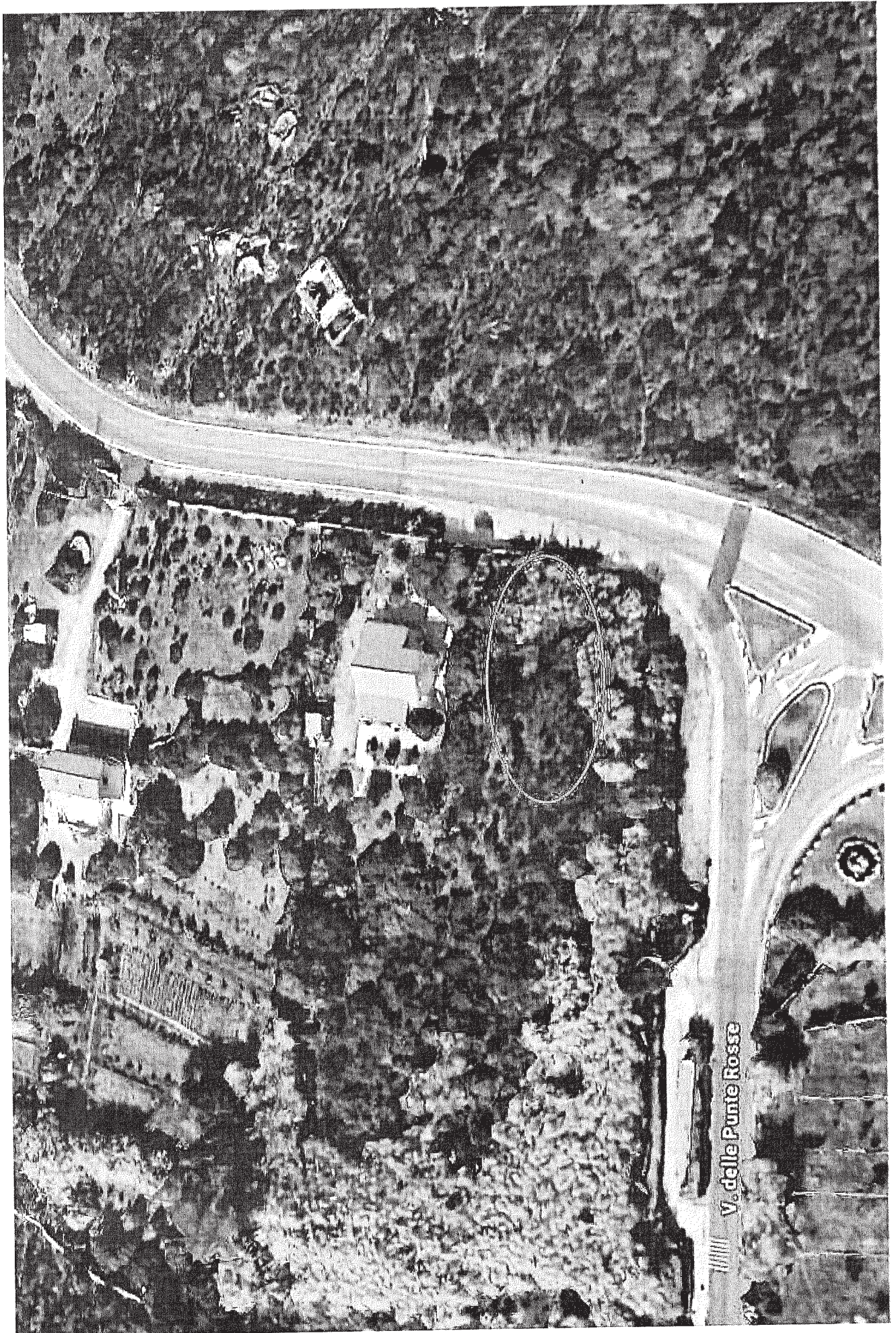
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 20.000,00

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00  
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00  
 Arrotondamento del valore finale: € 0,00  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 20.000,00

data 22/05/2025

il tecnico incaricato  
 Geom. Maurizio CERANA



V. delle Punte Rosse



Comune: (SS) LA MADDALENA  
 Foglio: 8  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T335262/2025  
 21-Mag-2025 14:22:56