

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSALE LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a ORNAGO via Santuario SC, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,60/2,40.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 600 sub. 751 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTUARIO SC, piano: S1

Coerenze: Nord: a.u. Est: a.u. Sud: altra uiu Ovest: corsello sub 1

Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.400,00
Data di conclusione della relazione:	31/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.

N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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:

integrazione Convenzione Urbanistica relativa al Piano di recupero denominato "VIA SANTUARIO" per cessione gratuita di aree con riserva di diritto di superficie e cessione con effetti obbligatorii di Box, stipulata il 17/06/2002 a firma di Notaio A. Brienza ai nn. 29141/9299 di repertorio, trascritta il 27/06/2002 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 80426/46883-80427/46884, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

"...per o box in proprietà superficiaria della società e sottostanti all 'area destinata a giardino di pertinenza del fabbricato destinato a scuola materna, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della copertura e degli scarichi delle acque meteoriche dovranno essere ripartite per un terzo a carico del Comune e epr due terzi a carico dei proprietari dei suddetti box"

Convenzione Urbanistica, stipulata il 21/04/1999 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 25729/6837 di repertorio, trascritta il 17/05/1999 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 46155/32138-46156/32139, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Piano di recupero denominato "Via Santuario"

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 liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/07/2016 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 161/2024 DEL 19/11/2024

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:	€. 89,53
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00

Millesimi condominiali: **2,406***
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 164,86**

Ulteriori avvertenze:

*millesimi tratti dal riparto spese condominiali

Agli immobili oggetto della presente certificazione compete la quota proporzionale di comproprietà sugli spazi ed enti comuni tali a norma di legge e di Regolamento di Condominio, che con le relative tabelle millesimali trovasi allegato all'atto in data 15 novembre 2004 nn. 31765/11312 di rep. del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 23 novembre 2004 ai nn. 169268/88663);

NON E' NOTO SE L'IMMOBILE SIA DOTATO DI CPI E DI REGOLARE CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI DELLE PARTI COMUNI DOCUMENTI NECESSARI PER L'AGIBILITA' MANCANTE NEL LOTTO 2

Si rileva Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Recupero e la ricostruzione dei fabbricati posti in Comune di Ornago, Via Santuario, a favore del COMUNE DI ORNAGO, stipulata con atto in data 21 aprile 1999 nn. 25729/6837 di rep. a rogito del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano Atti Pubblici il 10 maggio 1999 al n. 11586 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 17 maggio 1999 ai nn. 46155/32138 e 46156/32139); detta convenzione è stata integrata con atto in data 17 giugno 2002 nn. 29141/9299 di rep. a rogito del medesimo Notaio A. Brienza (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 27 giugno 2002 ai nn. 80426/46883 ed ai nn. 80427/46884);

Si precisa che all'interno del cortile al mapp. 600 sub. 1 è compreso il fabbricato al mapp. 161 di altra proprietà, a cui a favore sono state costituite tutte le necessarie e relative servitù nell'atto in autentica Notaio Arturo Brienza del 18/10/1999 rep. 26280/7237 trascritto a Milano 2 il 02/11/1999 ai nn. 102997//69953

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/10/1999), con atto stipulato il 18/10/1999 a firma di Notaio Arturo Brienza ai nn. 26280/7237 di repertorio, trascritto il 02/11/1999 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 102997/69953.

Il titolo è riferito solamente a le aree con sovrastanti fabbricati, già distinte col foglio 7, mappali 160, 162 e 182, con la precisazione che all'interno del cortile al mappale 162 è compreso il fabbricato al mappale 161 (di proprietà allora dei signori [REDACTED], per il quale sono state costituite tutte le relative servitù a suo favore;.

E successiva demolizione/nuova costruzione con verbale in data 20 dicembre 2000 rep. n. 84829/6163 di rep. a rogito del Notaio Gaetano Gentile (debitamente registrato), la società "[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato o parti comuni.

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza, pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi indicativi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **55/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di edifici residenziali e commerciali in attuazione del piano di recupero denominato "P.R. VIA SANTUARIO 81 LOTTO), rilasciata il 07/12/1999 con il n. 9643 di protocollo, agibilità del 12/08/2005 con il n. prot. 7036 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 1 .

Cambio intestazione pratica del 04/12/1999 prot. 9605 in favore di [REDACTED] successive denunce di inizio attività presentate per varianti alla concessione suddetta 55/99-1 in data 20/06/2000 e 55/99-2 del 31/07/2001 prot. 6480

CONCESSIONE EDILIZIA N. **9/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione relativa al lotto 2, presentata il 05/03/2002 con il n. 1868 di protocollo, rilasciata il 24/09/2002 con il n. 9 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 2 .

Successiva Denuncia Inizio Attività presentata per varianti alla concessione suddetta del 15/07/2004 prot. 6128 n. 9/2002-1 il certificato di abitabilità è stato richiesto il 10/11/2004 (NON E' STATA RILASCIATA LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA')

CONCESSIONE EDILIZIA N. **18/2002**, per lavori di costruzione box sotto il mapp. 623 e ampliamento soprastante scuola materna, rilasciata il 08/10/2002 con il n. 18 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a box mapp. 623.

Successiva denuncia inizio attività presentata per varianti alla concessione suddetta il 25/09/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il box risulta più largo rispetto lo stato approvato con C.E. n. 55/99 e succ varianti relativa alla costruzione del lotto 1. nel progetto relativo alla costruzione del lotto 2 con C.E. n.9/2002 e succ . varianti è stato rappresentato anche il lotto 1 e il box è stato rappresentato come allo stato dei luoghi. Non risultano pratiche edilizie intermedie in variante che giustificano lo stato di progetto rappresentato nella pratica edilizia C.E. n. 9/2002.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario per sanatoria e sanzione amministrativa esclusi oneri accessori: €2.000,00

Per la regolarizzazione delle dimensioni dei box dovranno essere coinvolti anche i box confinanti

NB: il piano interrato presenta difformità diffuse

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione della planimetria catastale
L'immobile risulta .

- elaborazione docfa di n. 1 planimetria catastale. Onorario e diritti catastali ad esclusione di oneri accessori: €320,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state documentate le conformità degli impianti, non si garantisce il regolare funzionamento.

BENI IN ORNAGO VIA SANTUARIO SC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ORNAGO via Santuario SC, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,60/2,40.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 600 sub. 751 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTUARIO SC, piano: S1

Coerenze: Nord: a.u. Est: a.u. Sud: altra uiu Ovest: corsello sub 1

Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio	eccellente	
asilo nido	nella media	
farmacie	nella media	
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	
scuola elementare	nella media	
campo da calcio	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante mt. 200	nella media	
tangenziale distante km 6,5	al di sotto della media	
aeroporto distante km 30	al di sotto della media	
ferrovia distante km 15	al di sotto della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	
panoramicità:	mediocre	
livello di piano:	al di sotto della media	
stato di manutenzione:	mediocre	
luminosità:	mediocre	
qualità degli impianti:	scarso	
qualità dei servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

BOX EDIFICATO NEL LOTTO 1

Posto al piano interrato. E' presente impianto illuminazione. Il pavimento al quarzo.

La basculante in lamiera preverniciata è danneggiata.

Il muro confinante col terrapieno presenta segni di infiltrazioni.

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 singolo	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 05/02/2025
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 40/2022
Descrizione: quota di 1000/1000 di diritto di superficie di anni 99 di cui restanti 72 di Box singolo di mq 18 al piano primo interrato.
Indirizzo: Via Santuario, sn Ornago, MB
Superfici principali e secondarie: 18
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.200,00 pari a 455,56 Euro/mq
Valore Ctu: 10.181,82 pari a: 565,66 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 8.200,00 pari a: 455,56 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 08/03/2024
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 149/2021
Descrizione: Rif. 25 - Box singolo di mq 14,00 al piano interrato in ampio compendio immobiliare edificato agli inizi degli anni 2000.
Indirizzo: Via Santuario, Snc Ornago, MB
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:
Prezzo: 6.300,00 pari a 450,00 Euro/mq
Valore Ctu: 9.900,00 pari a: 707,14 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 661.507,25 pari a: 47.250,52 Euro/mq
Distanza: 0.00 m
Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 28/11/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: box piano interrato
Indirizzo: via Aldo Moro - Ornago
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 720,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 16.200,00 pari a 648,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/02/2024
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
 Descrizione: appartamento posto al piano primo con annessi vano cantina e box
 Indirizzo: via Santuario 5
 Superfici principali e secondarie: 102
 Superfici accessorie: 7
 Prezzo: 180.000,00 pari a 1.651,38 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (28/11/2025)

Valore minimo: 723,00

Valore massimo: 878,00

OMI (30/06/2025)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti o pubblicizzati, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.

PARAMETRI QUANTITATIVI:

superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili.

PARAMETRI QUALITATIVI:

- livello di piano
- esposizione
- stato di conservazione
- livello delle finiture

Il Metodo utilizzato è il comparativo monparametrico in base al prezzo medio

Si è inoltre considerato lo stato conservativo dell'immobile e il mancato rilascio di Abitabilità

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	16,00	x	800,00	=	12.800,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.800,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.800,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei box è stato utilizzato il metodo Monoparametrico in base al prezzo medio.

Sono state ricercate compravendite e aggiudicazioni all'asta di immobili posti all'interno dello stesso

compendio immobiliare. Sono stati ricercati annunci immobiliari di box posti nelle vicinanze i cui valori sono stati abbattuti calcolando uno sconto trattativa.

I valori ottenuti sono stati comparati con i prezzi dei listini relativi a box posti nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, ufficio tecnico di Ornago, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	16,00	0,00	12.800,00	12.800,00
				12.800,00 €	12.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura,(le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione);
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima;
- considerando le criticità esposte al punto 8.1 oltre alla decurtazione già esposta;

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico, strutturale;
- non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato.

NON SONO STATE ACCERTATE TUTTE LE DIFFORMITA' RELATIVE AL

PIANO INTERRATO E NON SONO STATI QUANTIFICATI I COSTI

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.320,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 10.480,00

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: €. 80,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 10.400,00

data 31/01/2026

il tecnico incaricato
Rosanna Rovetta