

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 79/2025

## LOTTO 10

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

**A**

box doppio a VILLASANTA Via Donatori di Sangue 1, della superficie commerciale di 25,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 245. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 297 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Via XXIV Maggio SNC, piano: S1, intestato a
- Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u. e corridoio comune, corridoio comune, corsello carraio comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	25,00 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:	€. 21.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.450,00
Data di conclusione della relazione:	18/10/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/10/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. rep. 5067 di repertorio, iscritta il 16/05/2017 a Milano 2 ai nn. 57327/10254, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 245.000,00 euro.

Importo capitale: 216.804,81 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 193/2025 di repertorio, trascritta il 28/05/2025 a Milano 2 ai nn. 74245/51148, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto Giudiziario

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:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/2020), con atto stipulato il 19/02/2020 a firma di notaio Josè Carbonell ai nn. rep. 70467/32711 di repertorio, registrato il 02/03/2020 a Monza ai nn. n. 6257 Serie 1T.

Con atto in data 19/02/2020 nn. 70467/32711 di rep. del notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il

02/03/2020 al n. 6257 serie 1T), la [REDACTED] ha variato la propria denominazione nell'attuale denominazione.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/02/1992 fino al 19/02/2020), con atto stipulato il 10/02/1992 a firma di notaio Francesco Paolo Pipitone ai nn. rep. 72599 di repertorio, registrato il 17/02/1992 a Milano ai nn. 4277, trascritto il 05/03/1992 a Milano 2 ai nn. 22549/16926.

Con tale atto viene acquistata l'area su cui poi verrà costruito il fabbricato in cui risiedono le uiv oggetto di stima. Con atto in data 19/02/2020 nn. 70467/32711 di rep. del notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 02/03/2020 al n. 6257 serie 1T), la [REDACTED] ha variato la propria denominazione nell'attuale denominazione.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate perché non messe a disposizione da parte del comune.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 70/92, per lavori di Palazzina di 3 piani fuori terra, box, recinzione, marciapiede e parcheggio in fregio alla nuova via di P.R.G., presentata il 06/04/1992, rilasciata il 12/08/1992 con il n. 70/92 di protocollo.

Agibilità rilasciata in regime di silenzio assenso

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata realizzazione di pareti di separazione con le altre contigue unità ad uso box di proprietà della società in liquidazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' necessario presentare pratica edilizia a completamento delle opere di costruzione dei tavolati di separazione. I costi per la pratica edilizia e opere edilizie, sono state decurtate nella determinazione del valore immobiliare

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi (salvo complicazioni successive alla presentazione della pratica di regolarizzazione)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VILLASANTA VIA DONATORI DI SANGUE 1

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a VILLASANTA Via Donatori di Sangue 1, della superficie commerciale di **25,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 245. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 297 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Via XXIV Maggio SNC, piano: S1, intestato a

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u. e corridoio comune, corridoio comune, corsello carraio comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



*Il lotto in vendita è il box con la serranda aperta*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



## COLLEGAMENTI

autobus distante Linea Z203 Net Autoservizi circa 500 metri

nella media

tangenziale distante circa 2 km

nella media

aeroporto distante Linate circa 30 km

nella media

ferrovia distante Stazione F.S. Villasanta circa 2 km

nella media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della presente relazione di stima, è un box doppio in lunghezza (rimessamento in lunghezza di due autoveicoli di dimensioni limitate), composto da vano unico.

Lo stato di conservazione è sufficiente, pavimentazioni in cemento liscio, pareti di separazione in blocchetti di cls vibrato, serranda di accesso metallica del tipo basculante.

Alla data del sopralluogo, all'interno del box era depositato parecchio materiale di varia natura, il sottoscritto non ha potuto constatare se all'interno vi sono delle difformità o vizi rilevabili a vista con immobile vuoto.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box (lorda)	25,00	x	100 %	=	25,00

<b>Totale:</b>	<b>25,00</b>	<b>25,00</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/06/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1005/2016

Descrizione: Villetta a schiera di testa di mq.183. p. interrato cantina comunicante su box doppio di pertinenza, lavatoio; p. t. soggiorno/letto, cucina, bagno; p. 1° sottotetto, 3 locali, ripostiglio e lavatoio. Box doppio di mq. 44,9 e giardino in uso esclusivo di mq. 165., 1

Indirizzo: Via Donatori di Sangue, 7 Villasanta, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 225.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 250.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 188.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 21.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 822/2017

Descrizione: Villetta a schiera centrale di mq. 112,70, p. interrato vano ad uso cantina ed accessori, p.t. 2 vani ed accessori, p. 1° sottotetto non abitabile 3 vani ad uso ripostiglio ed accessori, annesse aree di pertinenza adibite a giardino ad uso esclusivo e vano ad uso autorimessa al piano interrato. , 1

Indirizzo: Via DONATORI DI SANGUE, snc Villasanta, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 188.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 173.009,68 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 37.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/09/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 734/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 105,35, ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due

bagni, due camere, 1 locale guardaroba. Cantina al piano interrato. Box singolo di mq. 15., 2

Indirizzo: Via Donatori del Sangue, 11/13 Villasanta, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 152.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 131.870,63 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 131.870,63 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 94.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/09/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 734/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 105,35, piano primo, ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due bagni, due camere, 1 locale guardaroba. Cantina al piano interrato. Box singolo di mq. 15., 3

Indirizzo: Via Donatori del Sangue, 11/13 Villasanta, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 139.745,63 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 139.745,63 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 94.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/01/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 734/2016

Descrizione: A. Appartamento di mq. 115,78, p. t., ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, n.2 bagni, n.3 camere; annesso locale cantina al piano interrato. Area di pertinenza (giardino ad uso esclusivo). B. Box singolo di mq. 15., 1

Indirizzo: Via Donatori del Sangue, 11/13 Villasanta, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 122.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 139.676,70 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 139.676,70 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 94.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/09/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 734/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 83,25, piano secondo, ingresso/soggiorno/cottura, disimpegno, due bagni, due camere. Locale cantina al piano interrato. Box singolo di mq. 15., 4

Indirizzo: Via Donatori del Sangue, 11/13 Villasanta, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 111.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 114.993,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 114.993,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 94.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: ONE REAL ESTATE VILLASANTA

Descrizione: box

Indirizzo: Via Ettore Fieramosca, 14

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.500,00 pari a 916,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: box

Indirizzo: Via F. Baracca, 6

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.900,00 pari a 938,89 Euro/mq

#### COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Studio Tecnico Monguzzi Carugate

Descrizione: box

Indirizzo: Via Padre Dino Beretta, 13

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: D & D di De Lauso Rosalba

Descrizione: box

Indirizzo: Via G. Puccini

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: ONE REAL ESTATE VILLASANTA

Descrizione: box

Indirizzo: Via Camperio, 20

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 846,15 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato anche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo € 11.000,00 a massimo € 25.000,00 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 650,00 a massimo €/mq. 1.000,00 per i listini OMI e da minimo € 14.000,00 a massimo € 17.000,00 per il listino CAAM (box singoli).

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **21.450,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.450,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.450,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sportello SUE Comune di Villasanta, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listino OMI Agenzia delle Entrate - Listino CAAM C.C.I.A.A. Monza e Brianza

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	25,00	0,00	21.450,00	21.450,00
				<b>21.450,00 €</b>	<b>21.450,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile.

## OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive

e passive;

- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 21.450,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 21.450,00</b>

data 18/10/2025

il tecnico incaricato  
Geom. Graziano Derio Brioschi