



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PROCEDURE CONCURSUALI

6/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giancarlo Cattaneo

CF:CTTGCR63P27C933J

con studio in FINO MORNASCO (CO) via Vittorio Veneto n. 4

telefono: 031880303

email: cattaneo@fearchitettura.it

PEC: giancarlo.cattaneo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCORSUALI CONCORDATO
PREVENTIVO CCII 6/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a TREZZANO SUL NAVIGLIO via Don Giacomo Casaleggi 5, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box singolo posto al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di ml 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 163 sub. 750 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giacomo Casaleggi n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Constit. in atti dal 30/03/1993; Var. del 04/06/1997 per divisione-diversa distr. spazi interni (n. 355687.1); Var. del 31/01/2007 per demolizione con nuova edificazione (n. 6651.1); Var. nel class. del 31/01/2008 (n. 6787.1); Var. top. del 01/09/2011

Coerenze: In un sol corpo da nord ed in senso orario: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, corsello di manovra, indi altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.500,00
Data di conclusione della relazione:	25/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 liquidazioni giudiziali:

Decreto di apertura concordato preventivo, emesso il 17/03/2025 a firma di Tribunale di Como ai nn. 150/1 di repertorio, trascritto il 19/05/2025 a Milano 2 ai nn. 68754/47562, a favore di M *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Come da relazione notarile ipo-catastale ventennale del notaio Marco Lovisetti del 25.05.2026

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 trasformazione societaria da assemblea straordinaria, con atto stipulato il 12/12/2022 a firma di notaio Paolo Lovisetti ai nn. 316944/62838 di repertorio, registrato il 19/12/2022 all' Agenzia delle Entrate di Milano ai nn. 104541 serie 1T.

Come da relazione notarile ipo-catastale ventennale del notaio Marco Lovisetti del 25.05.2026.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/10/2004 a firma di notaio Roberto Gallavresi di Garbagnate Milanese ai nn. 6683/3792 di repertorio, trascritto il 05/11/2004 a Milano 2 ai nn. 159483/83817.

Come da relazione notarile ipo-catastale ventennale del notaio Marco Lovisetti del 25.05.2026.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **15356/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Edificio multipiano ad uso residenziale (4 piani + piano box), presentata il 07/07/2004 con il n. 15356 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **18025/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti alla DIA 154/04 prot. 15356 del 07/07/2004, presentata il 05/08/2005 con il n. 18025 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **27820/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero abitativo di sottotetto esistente, presentata il 30/12/2005 con il n. 27820 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **25754/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne (varianti in corso d'opera) all'intero edificio multipiano ad uso residenziale , presentata il 20/11/2008 con il n. 25754 di protocollo

Dichiarazione di fine lavori certificazione di collaudo finale N. **6671/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificio multipiano ad uso residenziale sito in via Don Casaleggi, oggetto delle seguenti DIA: prot. 15356 del 07/07/2004, prot. n. 18025 del 05/08/2005, prot. n. 27820 del 31/12/2005, prot. n. 25754 del 20/11/2006, presentata il 23/03/2007 con il n. 6671 di protocollo

Domanda di agibilità N. **7008/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificio multipiano ad uso residenziale sito in via Don Casaleggi, presentata il 28/03/2007 con il n. 7008 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 44 del 10/10/2017, l'immobile ricade in zona Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario 8TUC-r1) art. 33 NTA PdR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state rese disponibili dalla proprietà le certificazioni degli impianti, ai sensi della normativa vigente in materia.

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

BENI IN TREZZANO SUL NAVIGLIO VIA DON GIACOMO CASALEGGI 5

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TREZZANO SUL NAVIGLIO via Don Giacomo Casaleggi 5, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box singolo posto al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di ml 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 163 sub. 750 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giacomo Casaleggi n. 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Constit. in atti dal 30/03/1993; Var. del 04/06/1997 per divisione-diversa distr. spazi interni (n. 355687.1); Var. del 31/01/2007 per demolizione con nuova edificazione (n. 6651.1); Var. nel class. del 31/01/2008 (n. 6787.1); Var. top. del 01/09/2011

Coerenze: In un sol corpo da nord ed in senso orario: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, corsello di manovra, indi altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

autostrada

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano seminterrato della superficie di mq 14,00 circa ed altezza interna ml 2,40 circa.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annunci immobiliari comune di Trezzano sul Naviglio

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Don Giacomo Casaleggi n. 5

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.600,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate _ anno 2025 _ semestre 2

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Don Giacomo Casaleggio n. 5

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.800,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima del box è ottenuto moltiplicando un unico valore monetario (€) per la superficie netta equivalente complessiva (mq). La stima tiene conto dell'età dell'edificio, vengono inoltre considerati lo stato di conservazione, manutenzione, le dimensioni dell'immobile e l'ubicazione dello stesso.

Per i valori espressi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (min. €/mq 800,00 e max. €/mq 1.200,00) è stato preso in considerazione il valore massimo di €/mq 1.200,00 da cui:

mq 14 (superficie del box) x €/mq 1.200,00 = € 16.800,00

Per i valori espressi da una ricerca sul mercato immobiliare della Provincia di Milano, Comune di Trezzano sul Naviglio, è stato preso in considerazione il valore di €/mq 1.900,00, da cui:

mq 14 (superficie del box) x €/mq 1.900,00 = € 26.600,00

Considerato lo stato di conservazione e la localizzazione dell'immobile, si ritiene congruo ai fini della presente valutazione il valore arrotondato di € 26.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.500,00**

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, ufficio tecnico di Trezzano sul Naviglio, agenzie: Milano e provincia, osservatori del mercato immobiliare Milano e Provincia

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	14,00	0,00	26.500,00	26.500,00
				26.500,00 €	26.500,00 €

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: **€. 26.500,00**

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:	€. 26.500,00

data 25/05/2026

il tecnico incaricato
Giancarlo Cattaneo