



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

**FALLIMENTARE**

**40/2022**

DEBITORE:

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

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 10/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Graziano Derio Brioschi**

CF:BRSGZN68E05F704R

con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2

telefono: 3493562847

email: [graziano@studiobrioschi.com](mailto:graziano@studiobrioschi.com)

PEC: [graziano.brioschi@pct.pecopen.it](mailto:graziano.brioschi@pct.pecopen.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 40/2022

## LOTTO 25

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

**A** box singolo a BUSNAGO Via Dei Noci 2, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 74 restanti  
Posto auto posto al secondo piano interrato.

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

- foglio 4 particella 573 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Noci, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u. corsello carraio comune, altra u.i.u., enti comuni.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.464,65</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.464,65</b>
Data della valutazione:	<b>10/06/2024</b>

### 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:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 20/06/2012 a Milano 2 ai nn. 62375/10588, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 85.774,02 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/05/2014 a Milano 2 ai nn. 47020/32907, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto di Ammissione al concordato preventivo

sentenza di fallimento, trascritta il 26/10/2022 a Milano 2 ai nn. 150678/101760, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Osservazioni. Si precisa che con atto a rogito notaio Carlo Maria Giovenzana di Monza in data 21/03/2003 rep. 158078/21717, trascritta il 26/04/2003 ai nn.ri 66625/41850, la società fallita si è impegnata nei confronti del comune di Busnago a realizzare abitazioni di edilizia economica e popolare sull'area concessa in diritto di proprietà e nel sottosuolo, precisandosi che l'art. 1-bis stabilisce che la durata di validità della presente convenzione, limitatamente alle clausole relative all'assegnazione in diritto di proprietà, è fissata in anni 20 a partire dalla data di stipula della convenzione in forma pubblica. Allo scadere di tale periodo, i lottizzanti o chi ne avrà titolo, saranno sollevati dagli obblighi qui convenuti e potranno cedere tutti gli alloggi a libero mercato.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di convenzione urbanistica (dal 21/03/2023), con atto stipulato il 21/03/2023 a firma di notaio Carlo Maria Giovenzana Monza ai nn. 158078/21717 di repertorio, registrato il 08/04/2003 a Monza, trascritto il 26/04/2003 a Milano 2 ai nn. 66624/41849

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di cessione bonaria di aree (dal 21/03/2003 fino al 21/03/2003), con atto stipulato il 21/03/2003 a firma di notaio Carlo Maria Giovenzana Monza ai nn. 158077/21716 di repertorio, registrato il 04/04/2003 a Monza, trascritto il 09/04/2003 a Milano 2 ai nn. 57892/36860.

Si precisa che con forza della convenzione stipulata il 21/03/2003, la società fallita si è impegnata nei confronti del comune di Busnago a realizzare abitazioni di edilizia economica e popolare sull'area concessa in diritto di proprietà e nel sottosuolo, precisandosi che l'art. 1-bis stabilisce che la durata di validità della presente convenzione, limitatamente alle clausole relative all'assegnazione in diritto di proprietà, è fissata in anni 20 a partire dalla data di stipula in forma pubblica. Allo scadere di tale periodo, i lottizzanti o chi ne avrà titolo, saranno sollevati dagli obblighi qui convenuti e potranno cedere tutti gli alloggi a libero mercato.

## 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.

## 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 BUSNAGO VIA DEI NOCI 2

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a BUSNAGO Via Dei Noci 2, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 74 restanti

Posto auto posto al secondo piano interrato.

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

- foglio 4 particella 573 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Noci, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u. corsello carraio comune, altra u.i.u., enti comuni.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 3 km

nella media 

autostrada distante A4 10 km

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è un posto auto posto al secondo piano interrato.

La zona in cui risiede l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è di tipo centrale in corrispondenza dell'autostazione di Vimercate, con posti parcheggio di superficie destinati a sosta regolamentata da disco orario.

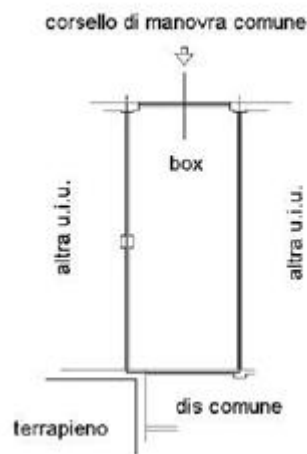
Si precisa che non è stato possibile effettuare sopralluogo in quanto non le chiavi al sottoscritto non hanno consentito di accedere, prima di metterlo in vendita è necessario effettuare sopralluogo al fine di constatare lo stato di fatto ed il contenuto.

#### 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
Posto auo	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1084/2013

Descrizione: VILLETTA A SCHIERA DI TESTA di mq. 137, su tre livelli (due piani e taverna), soggiorno, cucina, due camere, due bagni, taverna con lavanderia, box, giardino su tre lati., 1

Indirizzo: Via G. Matteotti, 51 Roncello, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 168.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 222.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,066.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/09/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 160/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 101,3, su 2 piani (T-1), 3 locali, cucina, 2 servizi e 2 aree pertinenziali., 1

Indirizzo: Via Roma, 30 Roncello, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 162.080,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,170.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/10/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 174/2014

Descrizione: Quota 500/1000 di Fabbricato a destinazione civile in costruzione di mq. 429,74, fabbricato al rustico lasciato fermo per diversi anni, oggi da riprendere la copertura etc. Il bene è costituito da 5 unità immobiliari, un negozio e 5 box., 1

Indirizzo: Via Gramsci, 25 Roncello, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 190.875,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 107.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,304.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 28/2021

Descrizione: Appartamento di mq. 103, piano primo, soggiorno con balconcino ed ampio terrazzo, cucina, disimpegno, bagno, camera doppia e camera singola. Intercapedine nel sottotetto accessibile non abitabile di mq 4,85. Box singolo di mq. 14, piano terra in altro corpo di fabbrica rispetto a quello dell'appartamento., 1

Indirizzo: Via Giosuè Carducci, 5 Busnago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 124.240,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,311.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
 Data contratto/rilevazione: 10/02/2022  
 Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 166/2017  
 Descrizione: Rustico di mq. 58, in contesto di corte., 1  
 Indirizzo: Via Cavour , 29 Grezzago, MI  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 3.510,00 pari a 0,00 Euro/mq  
 Valore Ctu: 23.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 1,316.00 m  
 Numero Tentativi: 6

## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
 Data contratto/rilevazione: 22/10/2018  
 Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 166/2017  
 Descrizione: Appartamento di mq. 65,20, in contesto di corte al piano secondo sottotetto., 2  
 Indirizzo: Via Carducci, 2 Busnago, MI  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 50.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 1,316.00 m  
 Numero Tentativi: 2

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione a corpo

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.464,65**

**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 Busnago, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare listino caam e omi, ed inoltre: annunci immobiliari

**VALORE DI MERCATO (OMV):**



## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	18,00	0,00	14.000,00	10.464,65
				<b>14.000,00 €</b>	<b>10.464,65 €</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): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.464,65**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.464,65**