



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

**FALLIMENTARE**

**40/2022**

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CURATORE:

DOTT. ERNESTO CONFORTI - DOTT. LUCA BRIVIO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. 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 2

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

**A** box singolo a CORNATE D'ADDA Via Giacomo Matteotti 59, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Box singolo posto al primo piano interrato

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

- foglio 9 particella 425 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Via G. Matteotti SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: terrapieno, altra u.i.u. corsello carraio comune, terrapieno

si precisa che l'unità immobiliare è composta anche da porzione di ripostiglio sottostante la scala comune (scala via di fuga antincendio), il cui confine di detto locale ad ovest è verso terrapieno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 17.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 17.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>29/09/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

#### **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

ipoteca , stipulata il 17/01/1995 a firma di notaio Carlo Maria Giovenzana ai nn. 119447/11692 di repertorio, iscritta il 20/01/1996 a Milano 2 ai nn. 6131/952, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 4.500.000.000 Lire.

Importo capitale: 1.500.000.000 ire.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca annotata per restrizione di beni a Milano 2 in data 20/03/2004 ai nn.ri 9847/37893

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

concordato preventivo, 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

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/1995), con atto stipulato il 18/07/1995 a firma di notaio Carlo Maria Giovenzana ai nn. 116941/11023 di repertorio, trascritto il 09/08/1995 a Milano 2 ai nn. 73653/45971

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 18/07/1995), con atto stipulato il 24/06/1989 a firma di data di morte del de cujus, registrato il 22/12/1989 a Vimercate ai nn. 50 vol. 83

## **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.

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

Concessione Edilizia N. **169/95 Variante**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 169/95, presentata il 12/11/1996 con il n. prot. 18101 di protocollo, rilasciata il 05/06/1997 con il n. 169/95 di protocollo

Concessione Edilizia N. **169/95 Variante**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 169/95, presentata il 14/04/1998 con il n. prot. 6455 di protocollo, rilasciata il 29/05/1998 con il n. 169/95 di protocollo

Concessione Edilizia N. **169/95** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione edificio residenziale, piano di recupero di Cascina San Giuseppe, presentata il 02/11/1995 con il n. prot. 14322/95 di protocollo, rilasciata il 14/12/1995 con il n. 169/95 di protocollo, agibilità del 17/10/2002 con il n. 169/95 di protocollo

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **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 CORNATE D'ADDA VIA GIACOMO MATTEOTTI 59

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CORNATE D'ADDA Via Giacomo Matteotti 59, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Box singolo posto al primo piano interrato

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

- foglio 9 particella 425 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Via G. Matteotti SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: terrapieno, altra u.i.u. corsello carraio comune, terrapieno

si precisa che l'unità immobiliare è composta anche da porzione di ripostiglio sottostante la scala comune (scala via di fuga antincendio), il cui confine di detto locale ad ovest è verso terrapieno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



*Ripresa fotografica da Via Ambrosoli*



*Ripresa fotografica da Via Matteotti*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.



*Vista aerea dalla Via Matteotti*



*Vista aerea dalla Via Ambrosoli*

*Estratto mappa catastale (fuori scala)***DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

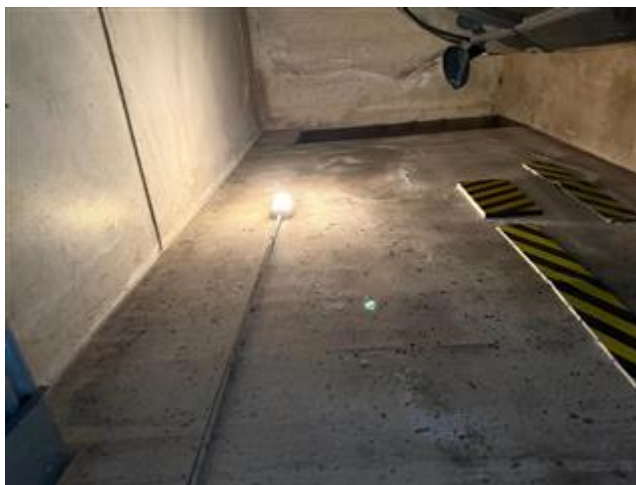
L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è un singolo posto al primo piano interrato, di un complesso residenziale costituito da complessivi 4 piani (3 fuori terra - P.T., P1, P2 sottotetto ed un piano interrato); la tipologia del fabbricato è tipo villette a schiera.

La zona in cui risiede l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è di tipo periferica, lo stabile in cui risiede l'unità oggetto di stima è stato edificato negli anni '90; l'accesso carraio avviene dalla laterale Via Giorgio Ambrosoli, mentre l'accesso pedonale avviene da cancello posto sull'antistante parcheggio prospiciente la Via Matteotti.

Il box è dotato anche di area adibita a ripostiglio, con altezza variabile, in quanto predetta area, è posta al di sotto della scala comune, che dal corsello carraio comune, porta al piano terra; la posizione del box è l'ultimo sulla destra, percorrendo il corsello carraio proveniente dalla rampa carraia.

Durante il sopralluogo, si sono constatate delle infiltrazioni di umidità sia sull'intradosso del solaio di copertura che sulla parete verso scala, provenienti in parte dal sovrastante giardino ad uso di altra u.i.u. ed in parte dalla scala comune (scala di fuga antincendio del piano autorimesse), sovrastante la porzione ad uso ripostiglio; si dovrà considerare un intervento di manutenzione straordinaria per il rifacimento del manto impermeabilizzante, intervento che probabilmente coinvolgerà in parte proprietà privata ed in parte proprietà comune, pertanto da decidersi in fase di assemblea condominiale.

Lo stato di conservazione del box è sufficiente, stato che nel tempo potrà essere compromesso se non si interverrà per la risoluzione delle infiltrazioni; la serranda di accesso, è del tipo basculante metallica, pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali in parte costituite da blocchetti di cls vibrocompresso tipo bolognini ed in parte in Cemento armato verso terrapieno.

*Box ripreso da rampa carraia**Umidità riscontrata su intradosso soletta e parete*



Umidità riscontrata su intradosso soletta

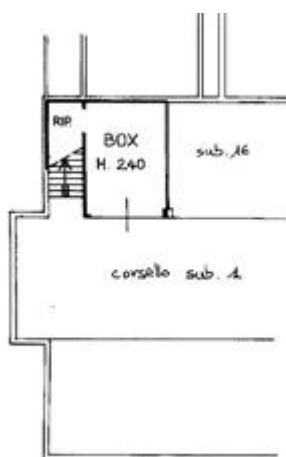


Scala antincendio, sovrastante a porzione ad uso ripostiglio

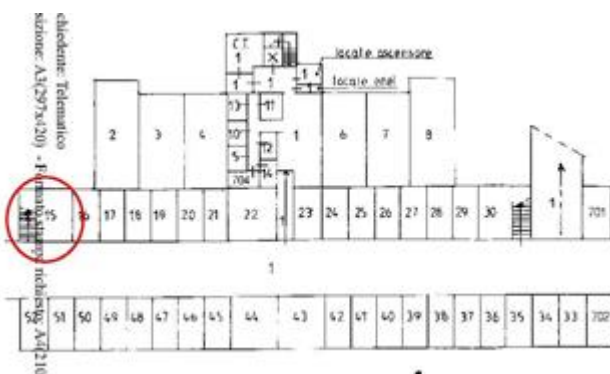
## CONSISTENZA:

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>



Planimetria (fuori scala)



Posizionamento del box nel condominio (uiu cerchiata in rosso - fuori scala)

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 352/2023

Descrizione: Appartamento di mq 88,80 con Box doppio di mq 40. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 1

Indirizzo: Via Rossini, 17 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 106.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/02/2016

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 50/2012

Descrizione: BOX SINGOLO, posto al piano INTERRATO, di mq 25., 2

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 32, piano interrato., 26

Indirizzo: Via dei Noci, snc Busnago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 22.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 15, piano interrato., 28

Indirizzo: Via Santuario, snc Ornago, MB

Superfici accessorie:



Prezzo: 8.500,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 4.00 m  
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017  
Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 50/2012  
Descrizione: Box di mq. 15, piano interrato., 29  
Indirizzo: Via Santuario, snc Ornago, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 8.500,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 4.00 m  
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 11/12/2017  
Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 50/2012  
Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3  
Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 8.500,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 4.00 m  
Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione a corpo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>17.000,00</b>
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 17.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 17.000,00</b>

## 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 Cornate Adda, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare listino caam e omi

#### 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	17.000,00	17.000,00
				<b>17.000,00 €</b>	<b>17.000,00 €</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): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.000,00**

#### 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 **€. 17.000,00**  
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 29/09/2025

il tecnico incaricato  
Geom. Graziano Derio Brioschi