



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCURSUALI

112/2016

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Ambrosio Francesco

CUSTODE:

Dott. Cordaro Marco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Fabio Butera

CF: BTREBA64E27G273A
con studio in MONZA (MB) Vicolo Borghetto 11
telefono: 0399418075
email: info@fabiobutera.com
PEC: fb@pec.fabiobutera.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORDI
FALLIMENTARE 112/2016

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a ARCORE Via Monte Bianco 130, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ad uso box singolo, parte di un fabbricato, ad un solo piano fuori terra (seminterrato a cielo aperto), con caratteristiche costruttive di tipo economico, a lato di un fabbricato ad uso residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,10 m.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 158 sub. 701 (catasto), indirizzo catastale: Arcore, Via Monte Bianco n. 130, piano: S1, intestato (in visura catastale non aggiornata) a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: (come riportate nell'atto di compravendita) in linea di contorno: mapp 82 et 250, cortile comune, altro vano autorimessa.

Con la proporzionale quota di comproprietà negli spazi e negli enti comuni del corpo box, in ragione di 81,50 millesimi a norma di legge e di Regolamento di Condominio e di una delle relative tabelle millesimali allegate al regolamento stesso.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito ante 1° settembre 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.900,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.900,00
Data di conclusione della relazione:	10/03/2026

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 11/05/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 112/2016 di repertorio, trascritta il 16/07/2025 a Milano 2 ai nn. 103682/71432, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento.

Trascrizione atto di accettazione eredità con beneficio di inventario

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: € 180,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Millesimi condominiali: 81,50

Ulteriori avvertenze:

Come emerge dall'atto di provenienza, il complesso condominiale e' costituito dagli immobili siti in Arcore Via Monte Bianco numeri civici 108, 110, 112, 114, 116 (condominio "A"), Via Monte Bianco numeri civici 118, 120, 122, 124, 126 (condominio "B"), Via Monte Bianco numeri civici 128 et 130 (condominio "C"), boxes di Via Monte Bianco numeri civici 126 (condominio "D") e boxes di Via Monte Bianco numero civico 130 (condominio "E"), il tutto insistente su area distinta nel Vigente Catasto Terreni di detto Comune al foglio 2 mappali 117 (condominio "A"), 116 (condominio "B"), 80 (condominio "C"), 250 (condominio "D"), 157 - 81 et 158 (condominio "E"), 131 (area scoperta comune gia' mappale 131/a).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto per causa di morte (dal 23/04/2020), con atto stipulato il 06/03/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3140/2024 di repertorio, trascritto il 16/07/2025 a Milano 2 ai nn. 103682/71432.

TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO DEL SIG. [REDACTED] (C. F. [REDACTED]). IL SIG. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) E' FIGLIO ED UNICO EREDE DEL SIG. [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 23/10/1998 fino al 22/09/2015), con atto stipulato il 23/10/1998 a firma di Dott. Panbianco Maria Notaio in Vimercate ai nn. 64090 di repertorio, registrato il 11/11/1998 a Vimercate ai nn. 456, trascritto il 19/11/1998 a Milano 2 ai nn. 377/92904/66682

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/4, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) Dichiarante [REDACTED] IN MORTE DI [REDACTED] (dal 22/09/2015 fino al 23/04/2020), registrato il 04/03/2016 a Monza ai nn. Volume 9990 n 484

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **Condono L. 47/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione superficie ad uso non residenziale, presentata il 24/07/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. n° 54 del 05/12/2025, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato Residenziale [TUC - R] [art.42 delle NTA del PdR]. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 42 - Tessuto Urbano Consolidato Residenziale [TUC - R]

Definizione:

1. Il Piano delle Regole individua il Tessuto Urbano Consolidato residenziale [TUC – R] in cui sono presenti una molteplicità di tipologie edilizie dai complessi unitari di palazzi e palazzine fino a edifici unifamiliari, singoli o associati, oltre che edifici plurifamiliari. Gli usi residenziali si accompagnano alle attività direzionali, ricettive, commerciali, all'artigianato di servizio e a tutte quelle funzioni che costituiscono "effetto città". Obiettivo del PdR è garantire e accrescere la complessità dell'ambiente urbano, garantire una sufficiente flessibilità d'uso, il mantenimento e la riqualificazione degli immobili, la loro efficienza energetica, la sostenibilità ambientale e, più in generale, la possibilità che la città si adatti alle mutate esigenze dei cittadini.

Finalità

2. Per questi tessuti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:

- contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
- tutela e riqualificazione delle attività commerciali;

- favorire interventi di riqualificazione e ricomposizione degli spazi urbani;
- mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato pertinenziale;
- raggiungimento di performance di sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana.

Destinazioni d'uso

3. In riferimento al tessuto urbano consolidato TUC-R sono escluse le seguenti funzioni di cui all'articolo 13 delle presenti NTA:

- Produttiva [P]
- Direzionale [T1] e [T4]
- Rurale [Ru]
- Impianti Tecnologici [ST]

4. Usi commerciali e assimilati [C] sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 56 delle presenti NTA. Sono, altresì, esclusi le attività di Somministrazione al Pubblico di Alimenti e Bevande, Altri Pubblici Esercizi, Locali di Intrattenimento e Spettacolo aventi SL > 250 mq.

5. Gli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso devono rispettare le condizioni dettate dall'art. 18 delle presenti norme e dai regolamenti comunali.

Modalità di attuazione: 6. Titolo edilizio diretto

Indici e parametri urbanistici

- 7. Il Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale [TUC-R]
- 8. Indice fondiario [IF] = 0,4 mq/mq
- 9. Indice di copertura [IC] = <40% o esistente se superiore
- 10. Indice di permeabilità fondiaria [IPF] = >30% o esistente se superiore
- 11. Altezza massima [H] = 10 m. del fronte [3 piani fuori terra + sottotetto per un max 13 m. AS]
- 12. N. alberi = 1 ogni 50 mq di IPF, art. 33 delle presenti NTA

Salvaguardia della SL nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti

13. Nei TUC - R, nei casi in cui le presenti norme ammettono la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, è consentita la conservazione della SL esistente, ancorché maggiore di quella consentita dall'indice di edificabilità di ciascuna zona, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale.

Opere ammesse: 14. Tutti i tipi di intervento

Incremento volumetrico

15. L'incremento complessivo massimo è pari al 20% dell'indice di edificabilità ai sensi dell'articolo 37 delle presenti NTA.

[...]

30. Per le costruzioni accessorie si consiglia l'edificazione in blocchi edilizi esterni all'edificio principale, purché costituenti insieme organico con l'edificio principale stesso, oppure in adiacenza ai muri di confine. È consigliabile che dette costruzioni accessorie vengano costruite a confine del lotto in corrispondenza di quelli dei compendi confinanti. Il percorso carrabile all'interno del lotto deve essere il più possibile limitato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ARCORE VIA MONTE BIANCO 130

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ARCORE Via Monte Bianco 130, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ad uso box singolo, parte di un fabbricato, ad un solo piano fuori terra (seminterrato a cielo aperto), con caratteristiche costruttive di tipo economico, a lato di un fabbricato ad uso residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,10 m.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 158 sub. 701 (catasto), indirizzo catastale: Arcore, Via Monte Bianco n. 130, piano: S1, intestato (in visura catastale non aggiornata) a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: (come riportate nell'atto di compravendita) in linea di contorno: mapp 82 et 250, cortile comune, altro vano autorimessa.

Con la proporzionale quota di comproprietà negli spazi e negli enti comuni del corpo box, in ragione di 81,50 millesimi a norma di legge e di Regolamento di Condominio e di una delle relativa tabelle millesimale allegate al regolamento stesso.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito ante 1° settembre 1967.



Vista da mappa satellitare



L'accesso carraio



Il fabbricato fronte viabilità principale



La rampa carraia di accesso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Carate, Vimercate). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

palestra

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

centro sportivo

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,4 km

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 1,6 km (stazione di Arcore)

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale ad uso autorimessa facente parte di un corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra posto a confine del lotto di pertinenza, con ingresso da area cortilizia a cielo aperto censita al catasto terreni al foglio 2 mappale 131 qualità 'Corte'; realizzato con caratteristiche costruttive assai semplici è parte di complesso edilizio residenziale a ballatoio. Al cortile comune si accede da cancello carraio con apertura elettrica a comando a distanza. La pavimentazione è in blocchi di cls autobloccanti.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in blocchi di cls

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: piana costruita in solaio misto getta in opera

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: assente

★★★★★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: realizzato in intonaco ai silicati color mattone

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: realizzato in intonaco a rustico

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: a doppio battente realizzato in in profilati e lamiera d'acciaio verniciati , gli accessori presenti sono: serratura standard

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento colorato

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in blocchi di cls autobloccanti e cordoli in pietra

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

cancello: anta singola a battente realizzato in profilati d'acciaio verniciato con apertura elettrica

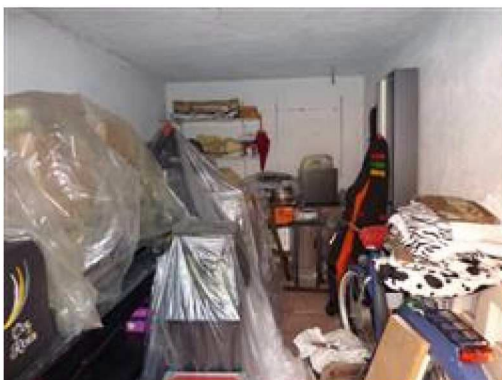
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



L'accesso pedonale dalla proprietà a confine



L'unità immobiliare ad uso autorimessa



L'interno dell'autorimessa



L'area cortilizia a cielo aperto

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale ad uso autorimessa	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: AdE- Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati

Descrizione: Pertinenze - C6

Indirizzo: Arcore Via Monte Bianco

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.500,00 pari a 1.029,41 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/05/2024

Fonte di informazione: AdE- Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati

Descrizione: Pertinenze - C6

Indirizzo: Arcore Via Monte Bianco

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.052,00 pari a 403,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2022

Fonte di informazione: AdE- Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati

Descrizione: Pertinenze - C6

Indirizzo: Arcore Via Monte Bianco

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/01/2022

Fonte di informazione: AdE- Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati

Descrizione: Pertinenze - C6

Indirizzo: Arcore Via Monte Bianco

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.937,00 pari a 595,80 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2026

Fonte di informazione: AdE - OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Box stato conservativo normale - quotazione minima

Indirizzo: Arcore codice zona D1

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2026

Fonte di informazione: AdE - OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Box stato conservativo normale - quotazione massima

Indirizzo: Arcore codice zona D1

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda la valutazione si sono utilizzate diverse fonti immobiliari, come descritte nelle osservazioni di mercato.

Osservazioni e precisazioni - Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- degli eventuali vizi o difetti occulti;
- della eventuale non conformità degli impianti, i cui costi di adeguamento si devono comunque intendere compresi nella detrazione operata in sede di stima, come da indicazioni del Tribunale per le procedure giudiziarie;
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale.

In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o tutto il condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e dei costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali si devono comunque intendere compresi nella detrazione prevista per le vendite forzate giudiziarie.

Dall'analisi delle osservazioni di mercato e di compravendita, escludendo i dati eccessivamente discordanti, si è determinato un valore medio pari a 870,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 870,00 = **10.440,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per le caratteristiche dimensionali dell'immobile e degli spazi di manovra	-522,00
Arrotondamento valore di stima	-18,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima monoparametrica sulla base del prezzo medio di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Arcore, agenzie: Annunci immobiliari online, osservatori del mercato immobiliare Omi Agenzia del Territorio, 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	12,00	0,00	9.900,00	9.900,00
				9.900,00 €	9.900,00 €

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: **€ 9.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi ~~o per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita~~ e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 990,00**

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: **€ 10,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.900,00**

data 10/03/2026

il tecnico incaricato
Arch. Fabio Butera