



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

73/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ELISA TOSI

CURATORE:

Dott. CARLO ALBERTO CANZIANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Claudio Enea Giana

CF:GNICDN54P06E819T

con studio in VANZAGHELLO (MI) VIA ALBARINA, 9

telefono: 0331658014

email: cegiana@studiogiana.com

PEC: giana.4429@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 73/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LISSONE VIA PIAVE 13, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo economico disposto su due piani collegati tra loro da scala interna e composto da un locale, cucina e ripostiglio al piano terra, nonchè da due locali e servizi al piano primo.

L'appartamento ha accesso autonomo da via Piave.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di cm. 319/328. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 148 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE n. 13, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 23/03/2006 Pratica n. MI0188241 in atti dal 23/03/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 18816.1/2006)

Coerenze: al piano terra: cortile comune, altra unità mapp. 148, via Piave, altra unità mapp. 148 ---- al piano primo: ballatoio comune, altra unità mapp. 148, via Piave, altra unità mapp. 148

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.175,65
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.175,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.016,87
Data della valutazione:	29/03/2024

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 attiva, stipulata il 16/12/2021 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA (RM) ai nn. 16661/6821 di repertorio, iscritta il 17/12/2021 a MILANO 2 ai nn. 180339/33619, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE: RUOLO.

Importo ipoteca: € 285.358,48.

Importo capitale: € 142.679,24

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 29/09/2023 a firma di TRIUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7095 di repertorio, trascritta il 23/11/2023 a MILANO 2 ai nn. 158786/111065, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO: SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:

Si precisa che con verbale Notaio Giovanni Vacirca rep. 173124/80925 del 26/09/2023, Registrato a Bergamo il 26/09/2023 al N. 40074/1T è stato deliberato il cambio di denominazione sociale da BEIJE CONSULTING SRL a BESIM CONSULENZE SRL. Tale atto non risulta trascritto.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/2018), con atto stipulato il 20/03/2018 a firma di Notaio TADDEO LUCA ai nn. 15060/7532 di repertorio, registrato il 29/03/2018 a Monza ai nn. 8684 Serie 1T, trascritto il 29/03/2018 a MILANO 2 ai nn. 41592/27934

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (fino al 03/05/2006), con atto stipulato il 27/06/1974 a firma di Notaio TOMMASO CUCCI ai nn. 234453/3783 di repertorio, trascritto il 11/07/1974 a MILANO 2 ai nn. 33762/29292.

Il titolo è riferito solamente a scheda n. 19748 di protocollo del 07/05/1974

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (fino al 03/05/2006), registrato il 26/03/1984 a Monza ai nn. 36 VOL. 145, trascritto il 16/12/1985 a MILANO 2 ai nn. 66959/50538.

Il titolo è riferito solamente a scheda n. 19748 di protocollo del 07/05/1974.

Denuncia di successione di MASTRANTONIO GIUSEPPE deceduto il 16/10/1982

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (fino al 03/05/2006), registrato il 26/03/1984 a Monza ai nn. 36 VOL. 145, trascritto il 16/12/1985 a MILANO 2 ai nn. 66959/50538.

Il titolo è riferito solamente a scheda n. 19748 di protocollo del 07/05/1974.

Denuncia di successione di MASTRANTONIO GIUSEPPE deceduto il 16/10/1982

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (fino al 03/05/2006), registrato il 26/03/1984 a Monza ai nn. 36 VOL. 145, trascritto il 16/12/1985 a MILANO 2 ai nn. 66959/50538.

Il titolo è riferito solamente a scheda n. 19748 di protocollo del 07/05/1974.

Denuncia di successione di MASTRANTONIO GIUSEPPE deceduto il 16/10/1982

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2006 fino al 20/03/2018), con atto stipulato il 03/05/2006 a firma di Notaio ELEFANTE EMMA ai nn. 111616/5665 di repertorio, registrato il 11/05/2006 a DESIO ai nn. 3594 serie 1T, trascritto il 12/05/2006 a MILANO 2 ai nn. 72219/37044

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 52**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Tavolati interni, presentata il 02/05/1947, rilasciata il 02/05/1947 con il n. 52 di protocollo

D.I.A. **N. 39753**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche tavolati interni al piano primo, presentata il 28/09/2005 con il n. 39753 di protocollo, agibilità del 13/07/2006 con il n. 35022 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 84 del 18/11/2019 e pubblicato sul B.u.r.l. n. 15 del 8/4/2020, l'immobile ricade in zona Area D1 -- Aree del tessuto urbano consolidato a vocazione produttiva e commerciale per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi . Norme tecniche di attuazione ed indici: vedere CDU allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne con eliminazione tramezze ingresso e disimpegni cucina. Inoltre il ripostiglio/caldaia al piano terra è stato trasformato in w.c. (tale modifica comporta la non conformità al Regolamento Locale d'Igiene), la scala ha una forma diversa (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria e opere da realizzare quali l'eliminazione dei sanitari dal locale ripostiglio/caldaia

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria (sanzione + diritti segreteria): €1.070,00
- Costi tecnici per pratica CILA "in sanatoria": €1.281,00
- Opere edilizie (costo indicativo): €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne (normativa di riferimento: art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DENUNCIA DI VARIAZIONE CON PROCEDURA DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione con accessori di legge: €448,35
- Diritti castali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LISSONE VIA PIAVE 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LISSONE VIA PIAVE 13, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo economico disposto su due piani collegati tra loro da scala interna e composto da un locale, cucina e ripostiglio al piano terra, nonché da due locali e servizi al piano primo.

L'appartamento ha accesso autonomo da via Piave.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di cm. 319/328. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 148 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE n. 13, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 23/03/2006 Pratica n. MI0188241 in atti dal 23/03/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 18816.1/2006)

Coerenze: al piano terra: cortile comune, altra unità mapp. 148, via Piave, altra unità mapp. 148 ---- al piano primo: ballatoio comune, altra unità mapp. 148, via Piave, altra unità mapp. 148

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista Aerea

SERVIZI

scuola media inferiore
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media superiore
municipio
centro commerciale



ospedale

buono 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 25

al di sopra della media 

superstrada distante km. 3

buono 

autostrada distante km. 13

al di sopra della media 

ferrovia distante km. 1

ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno senza doppi vetri. lato stradanella media *infissi esterni:* a battente realizzati in alluminio con vetrocamera. lato cortileal di sotto della media *portone di ingresso:* a battente realizzato in alluminio e vetro. lato cortilenella media *infissi interni:* anta singola a battente realizzati in legno tamburato e vetronella media *pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramicanella media *protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plasticanella media *rivestimento interno:* posto in bagni e parete attrezzata cucina realizzato in piastrelle di ceramicanella media *rivestimento interno:* posto in tutti i locali tranne bagni e parete attrezzata cucina realizzato in intonaco tinteggiatonella media *scale:* interna con rivestimento in marmonella media *protezioni infissi esterni:* inferriate realizzate in metallo. finestre al piano terranella media *portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in blindato. lato stradanella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. la certificazione dell'impianto è allegata alla pratica di agibilitànella media *termico:* autonomo con alimentazione in metano inella media 

diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile. la certificazione dell'impianto non è stata reperita nella pratica di agibilità. La caldaia murale produce anche l'acqua calda sanitaria

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. la certificazione dell'impianto non è stata reperita nella pratica di agibilità

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. la certificazione dell'impianto è allegata alla pratica di agibilità

nella media 

nella media 

Delle Strutture:

solai: latero cemento

strutture verticali: costruite in muratura

nella media 

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[250.30 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10802800023218 registrata in data 22/03/2018

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento paino terra/piano primo	97,00	x	100 %	=	97,00
Totale:	97,00				97,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc.con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Provincia", periodo di rilevazione 2° semestre 2023 pubblicato in collaborazione con Collegio agenti d'affari in mediazione delle province di Milano, Monza & Brianza dal 1945 (F.I.M.A.A.) – territori mercati ambiente TeMA;

2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2023 – Semestre 2.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (F.I.M.A.A.) - centro - Appartamenti recenti e ristrutturati:

- considerato che trattasi di abitazione con caratteristiche economiche viene utilizzato il valore minimo tra 1.300,00 e 2.000,00 = € /mq. 1.300,00

criterio 2 (OMI) - Centrale/CENTRO URBANO - abitazioni civili (NORMALE):

- considerato che trattasi di abitazione economica viene utilizzato il valore minimo tra 1.350,00 e 1.900,00 = € /mq. 1.350,00

valore di mercato medio al mq. = €/mq. (1.300,00 + 1.350,00) / 2 = €/mq. 1.325,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,00 x 1.325,00 = 128.525,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 128.525,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 128.525,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	97,00	0,00	128.525,00	128.525,00
				128.525,00 €	128.525,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.349,35

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 123.175,65

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 0,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 123.175,65

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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 (calcolato sul valore di realizzo):

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: €. **117.016,87**

data 29/03/2024

il tecnico incaricato
Claudio Enea Giana