



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

**FALLIMENTARE**

**187/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Massa dei Creditori della Mondial Tempa Srl

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Caterina Rizzotto

CURATORE:  
Rag. Maurizio Caliendo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/09/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**STEFANO PISCOPO**

CF:PSCSFN84R28F205P  
con studio in MONZA (MB) VIA MONTE CERVINO, 16  
telefono: 039731842  
email: st.piscopo@libero.it  
PEC: stefano.piscopo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 187/2018

## LOTTO 1

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

**A**

**capannone industriale** a COLOGNO MONZESE Via Gioachino Rossini 42, della superficie commerciale di **993,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Capannone industriale in pessime condizioni così distribuito capannone, laboratori, depositi, altro deposito, tettoia e lastrico solare. Per accedere all'immobile bisognerà costituire una servitù (di passo, tubazioni ecc.) in quanto per accedere bisogna passare su altra proprietà.

Il comune di Cologno Monzese a seguito di indagini eseguite in contraddittorio con ARPA in data 9 novembre 2017 nell'area di Via Rossini 40, identificata nel NCEU al foglio 7, mappale 108, i cui esiti mostrano superamenti delle CSC previste dal D.Lgs. 152/06 per i siti ad uso commerciale e industriale, sia nei campioni esaminati da ARPA che in quelli della proprietà, è pervenuta in data 12.09.2018 prot.com. n. 44129, da parte della Società Tethys una proposta di intervento relativa ad un Piano di rimozione del materiale di riporto. Ad oggi l'intervento non è stato eseguito.

Inoltre oltre ai beni sopraindicati saranno trasferiti al futuro aggiudicatario la cabina elettrica e il parcheggio esterno in quanto ad oggi intestati al debitore ma ad uso pubblico, pertanto le future manutenzioni potrebbero essere a carico del futuro acquirente.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 108 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 5.620,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gioachino Rossini n. 42, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altra U.I.U. per quattro lati

**A.1**

#### **lastrico solare**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 108 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 1517, indirizzo catastale: Via Gioachino Rossini n. 42, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altra U.I.U. per quattro lati

**A.2**

#### **cabina elettrica**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 130 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 71,40 Euro, indirizzo catastale: Via Gioachino Rossini n. 42, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Via G. Rossini, altra U.I.U. su tre lati

**A.3**

#### **Parcheggio a uso pubblico**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 1, superficie 150, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Via G. Rossini, altra U.I.U. per tre lati

**B capannone industriale** a COLOGNO MONZESE Via Gioachino Rossini 42, della superficie commerciale di **609,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Capannone industriale in pessime condizioni così distribuito capannone e lastrico solare. Per accedere all'immobile bisognerà costituire una servitù (di passo, tubazioni ecc.) in quanto per accedere bisogna passare su altra proprietà.

Il comune di Cologno Monzese a seguito di indagini eseguite in contraddittorio con ARPA in data 9 novembre 2017 nell'area di Via Rossini 40, identificata nel NCEU al foglio 7, mappale 108, i cui esiti mostrano superamenti delle CSC previste dal D.Lgs. 152/06 per i siti ad uso commerciale e industriale, sia nei campioni esaminati da ARPA che in quelli della proprietà, è pervenuta in data 12.09.2018 prot.com. n. 44129, da parte della Società Tethys una proposta di intervento relativa ad un Piano di rimozione del materiale di riporto. Ad oggi l'intervento non è stato eseguito.

Inoltre oltre ai beni sopraindicati saranno trasferiti al futuro aggiudicatario la cabina elettrica e il parcheggio esterno in quanto ad oggi intestati al debitore ma ad uso pubblico, pertanto le future manutenzioni potrebbero essere a carico del futuro acquirente.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 108 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.420,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gioachino Rossini n. 42, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altra U.I.U. per quattro lati

#### **B.1**

##### **lastrico solare**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 108 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 337 mq, indirizzo catastale: Via Gioachino Rossini n. 42, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Altra U.I.U. per quattro lati.

**C capannone industriale** a COLOGNO MONZESE Via Gioachino Rossini 42, della superficie commerciale di **1.070,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Capannone industriale dislocato su due piani fuori terra in pessime condizioni e non completato, inoltre manca scala di collegamento tra i due piani così distribuito: locale capannone, cortile di proprietà e lastrico solare. Per accedere all'immobile bisognerà costituire una servitù (di passo, tubazioni ecc.) in quanto per accedere bisogna passare su altra proprietà.

Il comune di Cologno Monzese a seguito di indagini eseguite in contraddittorio con ARPA in data 9 novembre 2017 nell'area di Via Rossini 40, identificata nel NCEU al foglio 7, mappale 108, i cui esiti mostrano superamenti delle CSC previste dal D.Lgs. 152/06 per i siti ad uso commerciale e industriale, sia nei campioni esaminati da ARPA che in quelli della proprietà, è pervenuta in data 12.09.2018 prot.com. n. 44129, da parte della Società Tethys una proposta di intervento relativa ad un Piano di rimozione del materiale di riporto. Ad oggi l'intervento non è stato eseguito.

Inoltre oltre ai beni sopraindicati saranno trasferiti al futuro aggiudicatario la cabina elettrica e il parcheggio esterno in quanto ad oggi intestati al debitore ma ad uso pubblico, pertanto le future manutenzioni potrebbero essere a carico del futuro acquirente.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 137 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 5.380,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gioachino Rossini n. 42, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altra U.I.U. su quattro lati.

#### **C.1**

### lastrico solare

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 137 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 318 mq, indirizzo catastale: Via Gioachino Rossini n. 42, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altra U.I.U. su quattro lati.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.672,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.190.376,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.071.338,40
Data della valutazione:	28/09/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

### 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 **volontaria**, stipulata il 06/12/2011 a firma di Notaio Silocchi Maurizio ai nn. 243102/30947 di repertorio, iscritta il 16/12/2011 a Milano 2 ai nn. 143514/30442, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

---

La formalità è riferita solamente a immobile censito al foglio 7 particella 108 sub. 705

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2009 a firma di Notaio Silocchi Maurizio ai nn. 238068/27274 di repertorio, iscritta il 14/05/2009 a Milano 2 ai nn. 57397/11230, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 900.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile censito al foglio 7 particella 137 sub. 701

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/12/2011 a firma di Notaio Silocchi Maurizio ai nn. 243102/30947 di repertorio, iscritta il 16/12/2011 a Milano 2 ai nn. 143515/30443, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 800.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 7 particella 108 sub. 705

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

sentenza di fallimento, registrata il 17/10/2018 ai nn. 187, trascritta il 25/01/2019 a Milano 2 ai nn. 8714/5804, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza.

Si precisa che non viene riportato nella trascrizione il bene censito al catasto terreni al foglio 7 particella 201 intestato alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ad oggi un parcheggio ad uso pubblico, pertanto i costi di manutenzione potrebbero essere a carico del futuro acquirente.

#### 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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/1998), con atto stipulato il 19/06/1998 a firma di Notaio Silocchi Maurizio ai nn. 185229 di repertorio, trascritto il 01/06/1998 a Milano 2 ai nn. 52370/38077

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/1998), con atto stipulato il 10/11/1998 a firma di Notaio Silocchi Maurizio ai nn. 187622 di repertorio, trascritto il 27/11/1998 a Milano 2 ai nn. 95945/68938.

Il titolo è riferito solamente a foglio 7 particella 201 parcheggio a uso pubblico

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di fallimento.

Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

**Si precisa che l'agibilità è stata rilasciata alle seguenti pratiche edilizie collegate 2864/67, 3338/69, 5122/79, 2248/89, però per le difformità rilevate bisognerà procedere ad una sanatoria totale e richiederne una nuova in quanto quella in essere non è valida.**

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

Nulla osta per opere edilizie N. **2864/67**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione capannoni industriali, rilasciata il 30/05/1967.

Il titolo è riferito solamente a foglio 7 particella 108

Licenza edilizia N. **3338/69**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cabina elettrica, rilasciata il 02/07/1961.

Il titolo è riferito solamente a foglio 7 particella 130 sub. 2

Concessione edilizia in sanatoria (L.28/2/85 N.47) N. **2248/89**, per lavori di realizzazione capannone e tettoia chiusa, presentata il 31/12/1986, rilasciata il 23/11/1989.

Il titolo è riferito solamente a foglio 7 particella 108

Concessione edilizia in sanatoria N. **5112/79**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria per la costruzione di un capannone industriale, rilasciata il 12/12/1979.

Il titolo è riferito solamente a ora foglio 7 particella 108 sub. 706

Concessione edilizia N. **7119/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione capannone industriale e uffici, rilasciata il 29/12/1989, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a foglio 7 particella 137 sub. 701

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni, differenze altezze interne, demolizione tavolato con altra proprietà, ampliamento, tettoia verso via rossini costruita senza nessuna autorizzazione. Manca il muro divisorio tra il capannone sub. 705 e altra proprietà.

Costi:

- decurtazione del 10% dal valore di mercato a titolo cautelativo in quanto non si può stabilire la sanabilità: €79.299,00

Questa situazione è riferita solamente a all'intero complesso ad esclusione del foglio 7 particella 137 sub. 701

Sono state rilevate le seguenti difformità: le opere non sono state completate come da pratica 7119/89, bisognerà presentare pratica in sanatoria.

Costi:

- decurtazione del 10% dal valore di mercato a titolo cautelativo in quanto non si può stabilire la sanabilità: €52.965,00

Questa situazione è riferita solamente a foglio 7 particella 137 sub. 701

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto riportato nelle difformità edilizie costi già ricompresi al punto soprastante.

Questa situazione è riferita solamente a all'intero complesso ad esclusione del foglio 7m particella 137 sub. 701

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto riportato nelle difformità edilizie, costi già ricompresi nel punto soprastante.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 7 particella 137 sub. 701

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA GIOACHINO ROSSINI 42

# CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a COLOGNO MONZESE Via Gioachino Rossini 42, della superficie commerciale di **993,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Capannone industriale in pessime condizioni così distribuito capannone, laboratori, depositi, altro deposito, tettoia e lastrico solare. Per accedere all'immobile bisognerà costituire una servitù (di passo, tubazioni ecc.) in quanto per accedere bisogna passare su altra proprietà.

Il comune di Cologno Monzese a seguito di indagini eseguite in contraddittorio con ARPA in data 9 novembre 2017 nell'area di Via Rossini 40, identificata nel NCEU al foglio 7, mappale 108, i cui esiti mostrano superamenti delle CSC previste dal D.Lgs. 152/06 per i siti ad uso commerciale e industriale, sia nei campioni esaminati da ARPA che in quelli della proprietà, è pervenuta in data 12.09.2018 prot.com. n. 44129, da parte della Società Tethys una proposta di intervento relativa ad un Piano di rimozione del materiale di riporto. Ad oggi l'intervento non è stato eseguito.

Inoltre oltre ai beni sopraindicati saranno trasferiti al futuro aggiudicatario la cabina elettrica e il parcheggio esterno in quanto ad oggi intestati al debitore ma ad uso pubblico, pertanto le future manutenzioni potrebbero essere a carico del futuro acquirente.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 108 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 5.620,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gioachino Rossini n. 42, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altra U.I.U. per quattro lati

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,00 Km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura manuale

molto scarso 

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

molto scarso 

Degli Impianti:

*elettrico*: tubazione esterna, la tensione è di 220V-380V conformità: completamente da revisionare

molto scarso 

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in prefabbricato

scarso 

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
Capannone industriale	993,00	x	100 %	=	993,00
<b>Totale:</b>	<b>993,00</b>				<b>993,00</b>

ACCESSORI:

**lastrico solare**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 108 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 1517, indirizzo catastale: Via Gioachino Rossini n. 42, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: altra U.I.U. per quattro lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Lastrico solare	1.517,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>1.517,00</b>				<b>0,00</b>

**cabina elettrica**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 130 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 71,40 Euro, indirizzo catastale: Via Gioachino Rossini n. 42, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Via G. Rossini, altra U.I.U. su tre lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cabina elettrica	40,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>40,00</b>				<b>0,00</b>

### **Parcheggio a uso pubblico**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 1, superficie 150, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Via G. Rossini, altra U.I.U. per tre lati

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
Parcheggio pubblico	150,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>150,00</b>				<b>0,00</b>

### **VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/09/2022

Fonte di informazione: Sogim

Descrizione: Capannone

Superfici principali e secondarie: 1820

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.000.000,00 pari a 549,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 900.000,00 pari a 494,51 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/09/2002

Fonte di informazione: Sviluppo Impresa

Descrizione: Capannone

Superfici principali e secondarie: 430

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 295.000,00 pari a 686,05 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 265.500,00 pari a 617,44 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/09/2002

Fonte di informazione: Sviluppo Impresa

Descrizione: Capannone

Superfici principali e secondarie: 1860

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.050.000,00 pari a 564,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 945.000,00 pari a 508,06 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali, tenuto conto della destinazione d'uso. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliata con appositi coefficienti.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 495,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati e visto lo stato di manutenzione.

Non sono stati trovati atti di compravendita.

Si precisa che agli annunci immobiliari utilizzati come comparativi è stato applicato uno sconto trattativa pari al 10% a titolo cautelare in quanto nella provincia di Milano suddetto sconto è pari al 18,1%.

Si precisa che la cabina elettrica e il parcheggio pubblico non vengono considerati in quanto intestati alla debitrice ma ad uso pubblico, pertanto si segnala che la manutenzione potrebbe essere a carico del futuro acquirente, mentre il lastrico solare viene considerato globalmente con l'immobile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	993,00	x	495,00	=	<b>491.535,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	495,00	=	<b>0,00</b>
					<b>491.535,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 491.535,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 491.535,00**

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA GIOACHINO ROSSINI 42

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

**capannone industriale** a COLOGNO MONZESE Via Gioachino Rossini 42, della superficie commerciale di **609,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Capannone industriale in pessime condizioni così distribuito capannone e lastrico solare. Per accedere all'immobile bisognerà costituire una servitù (di passo, tubazioni ecc.) in quanto per accedere bisogna passare su altra proprietà.

Il comune di Cologno Monzese a seguito di indagini eseguite in contraddittorio con ARPA in data 9 novembre 2017 nell'area di Via Rossini 40, identificata nel NCEU al foglio 7, mappale 108, i cui esiti mostrano superamenti delle CSC previste dal D.Lgs. 152/06 per i siti ad uso commerciale e industriale, sia nei campioni esaminati da ARPA che in quelli della proprietà, è pervenuta in data 12.09.2018 prot.com. n. 44129, da parte della Società Tethys una proposta di intervento relativa ad un Piano di rimozione del materiale di riporto. Ad oggi l'intervento non è stato eseguito.

Inoltre oltre ai beni sopraindicati saranno trasferiti al futuro aggiudicatario la cabina elettrica e il parcheggio esterno in quanto ad oggi intestati al debitore ma ad uso pubblico, pertanto le future manutenzioni potrebbero essere a carico del futuro acquirente.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 108 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.420,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gioachino Rossini n. 42, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: altra U.I.U. per quattro lati

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,00 Km

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento molto scarso 

*cancello*: doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura manuale molto scarso 

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in prefabbricato scarso 

Degli Impianti:

*elettrico*: tubazione esterna, la tensione è di 220V-380V conformità: completamente da revisionare molto scarso 

#### 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
Capannone industriale	609,00	x	100 %	=	609,00
<b>Totale:</b>	<b>609,00</b>				<b>609,00</b>

## ACCESSORI:

### lastrico solare

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 108 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 337 mq, indirizzo catastale: Via Gioachino Rossini n. 42, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Altra U.I.U. per quattro lati.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Lastrico solare	337,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>337,00</b>				<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/09/2022

Fonte di informazione: Sogim

Descrizione: Capannone

Superfici principali e secondarie: 1820

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.000.000,00 pari a 549,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 900.000,00 pari a 494,51 Euro/mq

### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/09/2002

Fonte di informazione: Sviluppo Impresa

Descrizione: Capannone

Superfici principali e secondarie: 430

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 295.000,00 pari a 686,05 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 265.500,00 pari a 617,44 Euro/mq

### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/09/2002

Fonte di informazione: Sviluppo Impresa

Descrizione: Capannone

Superfici principali e secondarie: 1860

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.050.000,00 pari a 564,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 945.000,00 pari a 508,06 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali, tenuto conto della destinazione d'uso. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliata con appositi coefficienti.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 495,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati e visto lo stato manutentivo.

Non sono stati trovati atti di compravendita.

Si precisa che agli annunci immobiliari utilizzati come comparativi è stato applicato uno sconto trattativa pari al 10% a titolo cautelare in quanto nella provincia di Milano suddetto sconto è pari al 18,1%.

Si precisa che il lastrico solare viene considerato globalmente con l'immobile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	609,00	x	495,00	=	<b>301.455,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	495,00	=	<b>0,00</b>
					<b>301.455,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 301.455,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 301.455,00**

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA GIOACHINO ROSSINI 42

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO C

**capannone industriale** a COLOGNO MONZESE Via Gioachino Rossini 42, della superficie commerciale di **1.070,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Capannone industriale dislocato su due piani fuori terra in pessime condizioni e non completato,

inoltre manca scala di collegamento tra i due piani così distribuito: locale capannone, cortile di proprietà e lastrico solare. Per accedere all'immobile bisognerà costituire una servitù (di passo, tubazioni ecc.) in quanto per accedere bisogna passare su altra proprietà.

Il comune di Cologno Monzese a seguito di indagini eseguite in contraddittorio con ARPA in data 9 novembre 2017 nell'area di Via Rossini 40, identificata nel NCEU al foglio 7, mappale 108, i cui esiti mostrano superamenti delle CSC previste dal D.Lgs. 152/06 per i siti ad uso commerciale e industriale, sia nei campioni esaminati da ARPA che in quelli della proprietà, è pervenuta in data 12.09.2018 prot.com. n. 44129, da parte della Società Tethys una proposta di intervento relativa ad un Piano di rimozione del materiale di riporto. Ad oggi l'intervento non è stato eseguito.

Inoltre oltre ai beni sopraindicati saranno trasferiti al futuro aggiudicatario la cabina elettrica e il parcheggio esterno in quanto ad oggi intestati al debitore ma ad uso pubblico, pertanto le future manutenzioni potrebbero essere a carico del futuro acquirente.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 137 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 5.380,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gioachino Rossini n. 42, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: altra U.I.U. su quattro lati.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,00 Km

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

molto scarso 

*cancello*: doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura manuale

molto scarso 

Degli Impianti:

*elettrico*: tubazione esterna, la tensione è di 220V-380V conformità: completamente da revisionare

molto scarso 

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in prefabbricato

scarso 

#### 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
Capannone industriale	1.070,00	x	100 %	=	1.070,00
<b>Totale:</b>	<b>1.070,00</b>				<b>1.070,00</b>

## ACCESSORI:

### lastrico solare

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 137 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 318 mq, indirizzo catastale: Via Gioachino Rossini n. 42, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altra U.I.U. su quattro lati.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Lastrico solare	318,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>318,00</b>				<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/09/2022

Fonte di informazione: Sogim

Descrizione: Capannone

Superfici principali e secondarie: 1820

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.000.000,00 pari a 549,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 900.000,00 pari a 494,51 Euro/mq

### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/09/2002

Fonte di informazione: Sviluppo Impresa

Descrizione: Capannone

Superfici principali e secondarie: 430

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 295.000,00 pari a 686,05 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 265.500,00 pari a 617,44 Euro/mq

### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/09/2002

Fonte di informazione: Sviluppo Impresa

Descrizione: Capannone

Superfici principali e secondarie: 1860

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.050.000,00 pari a 564,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 945.000,00 pari a 508,06 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali, tenuto conto della destinazione d'uso. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliata con appositi coefficienti.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 495,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati e visto lo stato manutentivo.

Non sono stati trovati atti di compravendita.

Si precisa che agli annunci immobiliari utilizzati come comparativi è stato applicato uno sconto trattativa pari al 10% a titolo cautelare in quanto nella provincia di Milano suddetto sconto è pari al 18,1%.

Si precisa che il lastrico solare viene considerato globalmente con l'immobile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.070,00	x	495,00	=	<b>529.650,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	495,00	=	<b>0,00</b>
					<b>529.650,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 529.650,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 529.650,00**

## 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 2, ufficio tecnico di Cologno Monzese, agenzie: Cologno Monzese, ed inoltre: internet

#### 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	capannone industriale	993,00	0,00	491.535,00	491.535,00
B	capannone industriale	609,00	0,00	301.455,00	301.455,00
C	capannone industriale	1.070,00	0,00	529.650,00	529.650,00
				<b>1.322.640,00 €</b>	<b>1.322.640,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 132.264,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.190.376,00**

**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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 119.037,60**

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: **€ 1.071.338,40**

data 28/09/2022

il tecnico incaricato  
STEFANO PISCOPO