

**TRIBUNALE DI MONZA  
FALLIMENTARE**

**Fallimento  
DOMUS S.R.L.**

con sede legale in Monza, Via Modigliani n. 11 P.IVA 0427748960

N. Gen. Rep. **2/21**

Giudice Delegato: **Dr.ssa Maria Francesca CHIURI**

Curatore: **Rag. Enzo BUCCI**

con studio in Seregno, Piazza risorgimento n. 21

**ELABORATO PERITALE  
Giudizio di congruità**

**BENI IN ARSAGO SEPRIO**

*Tecnico incaricato: **Geom. Maurizio Cerana***

*Iscritto all'albo geometri della Provincia di Monza e della Brianza al n. 665*

*Iscritto all'albo del Tribunale di Monza*

*C.F. CRNMRZ68S22D286E – P.Iva 03265730139*

*Con studio in Seregno (MB) – Piazza risorgimento n. 1/A*

*Tel. 0362.330247*

*email:maurizio.cerana@geopec.it*

## LOTTO 30 - (Box)

### Dati Catastali:

L'immobile è contraddistinto catastalmente all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese – Territorio Servizi Catastali così come segue:

- **Foglio 16, Mappale 11010, sub. 90** - Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 16,00 mq., Rendita 38,84 Euro - Piano Interrato.

- **Descrizione:** Box singolo, posto al piano interrato composto da un unico vano

### Superficie commerciale e Valore di mercato:

*(Dati desunti dalla Consulenza Estimativa Giudiziaria a firma del Geom. Fulvio Crenna del 27.11.2020 – Espropriazione Immobiliare Tribunale di Busto Arsizio - R.G.E. 1033/2014). Criterio di calcolo consistenza: D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.*

Box (a corpo) = € 8.000,00

### Valore di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. €. 8.000,00 - 10% = € **7.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
1033/2014

## LOTTO 30

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

**A** box singolo a ARSAGO SEPRIO VIA ENRICO FERMI 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà (DOMUS SRL) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 11010 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 38,84 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO FERMI 8, piano: INTERRATO, intestato a DOMUS SRL SERVIZI IMMOBILIARI con sede in MONZA, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: a nord sub. 47, a est sub. 91 a sud corsello comune autorimesse, a ovest sub. 89

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 8.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.855,70
Data della valutazione:	27/11/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. il bene fa parte di un complesso immobiliare che necessita di una serie di opere di manutenzione straordinaria, per la messa a norma dell'impianto antincendio delle autorimesse e per il conseguente rilascio di certificato di prevenzione incendi ad oggi ancora mancante; unitamente ad adeguamenti impianti elettrici delle parti comuni, per rilascio delle certificazioni impianti anch'esse mancanti. Le opere necessarie per tali interventi di adeguamento, unitamente a spese tecniche necessarie, comportereanno un'impegno economico indicativamente pari a circa € 20.000,00 (ventimilaeuro) come da indicazioni reperite dall'amministratore del condominio; detti costi hanno contribuito a determinare il costo a mq. esposto nei vari lotti

### 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 21/03/2014 a Milano 2.ai nn. 23646/3731, a favore di CASALUCCI S.R.L., contro DOMUS S.R.L., derivante da Sentenza di condanna.

La formalità è riferita solamente a appartamenti di cui ai mappali 11010 sub. 21 e 23 e autorimesse di cui ai mappali 11010 sub. 33 - 34 - 39 - 40 - 63 - 66 - 67

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/03/2005 a firma di Notaio Picone Giovanni in Lissone , iscritta il 15/03/2005 a Milano 2 ai nn. 35716/8015, a favore di BANCA INTESA S.P.A., contro DOMUS SRL SERVIZI INNOBILIARI, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 5400000,00.

Importo capitale: 3600000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a Mappale 11010 sub. 90 - (autorimessa compresa nel lotto 35 del frazionamento mutuo con altri subalterni compresi altri beni non oggetto di pignoramento) importo ipoteca x € 475.500,00 e importo capitale x € 317.000,00 annotazione di frazionamento in quota in data 8 aprile 2011 ai n.ri 39371/8071.

L'ipoteca volontaria originaria è stata oggetto di frazionamento ipotecario a Rogito Notaio Picone Giovanni di Lissone in data 16.03.2011 Rep. 161959 raccolta n. 24844 (Il frazionamento di ipoteca ha compreso anche altri subalterni non compresi nella R.G.E. in oggetto)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/12/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. Rep 19213 di repertorio, trascritta il 02/01/2017 a Milano 2 ai nn. Reg. Gen. 20 - Reg. Part.18, a favore di CANONICA VETRO S.R.L., contro DOMUS S.R.L. SERVIZI IMMOBILIARI, derivante da atto giudiziario 06/12/2016 - UFFICIALE GIUDIZIARIO BUSTO ARSIZIO.

L'autorimessa di cui al sub. 36 menzionata nell'atto di pignoramento a pag. 2 non è compresa nell'ispezione ipotecaria allegata alla presente

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>€. 23,29</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 5,54</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 144,30</b>
Millesimi condominiali:	<b>1,91</b>



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DOMUS SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/02/2005), con atto stipulato il 02/02/2005 a firma di Notaio Giovanni Picone ai nn. 51616/16458 di repertorio, registrato il 07/02/2005 a Monza ai nn. 1075 serie IT, trascritto il 08/02/2005 a Milano 2 ai nn. 15684/7915 - 15685/7916 - 15686/7917.

Il titolo è riferito solamente a parte dei terreni su cui veniva poi edificato il complesso "Condominio Residenza il Triangolo" in cui sono inseriti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare. La DOMUS srl con l'atto in oggetto, acquistava dalla Edilfonte Costruzioni spa titolare del primo permesso di costruire rilasciato per l'edificazione del complesso poi volturato alla DOMUS srl e da altri proprietari, parte degli appezzamenti di terreno su cui veniva in seguito edificato il complesso immobiliare "Condominio Residenza il Triangolo" descritti nella copia dell'atto in allegato (1° Atto di provenienza)

DOMUS SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/03/2005), con atto stipulato il 04/03/2005 a firma di Notaio Giovanni Picone ai nn. 51793/16604 di repertorio, registrato il 10/03/2005 a Monza ai nn. 2380 serie 1T,, trascritto il 11/03/2005 a Milano 2 ai nn. 33700/16815, 33702/16817, 33703/16818, 33704/16819, 33705/16820,.

Il titolo è riferito solamente a parte dei terreni su cui veniva poi edificato il complesso "Condominio Residenza il Triangolo" in cui sono inseriti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare. La DOMUS srl con l'atto in oggetto, acquistava da privati parte degli appezzamenti di terreno su cui veniva in seguito edificato il complesso immobiliare "Condominio Residenza il Triangolo" descritti nella copia dell'atto in allegato (2° Atto di provenienza)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **33/04**, intestata a EDILFONTE S.P.A. , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI AD USO ABITAZIONE NEL P.L. N° 5R, presentata il 04/05/2004 con il n. 5514 di protocollo di protocollo, rilasciata il 05/07/2004 con il n. 33/04 di protocollo

VOLTURA P.D.C. N. **33/04 voltura di p.d.c.** e successive varianti, intestata a VOLTURA PERMESSO DI COSTRUIRE, per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI AD USO ABITAZIONE , presentata il 14/03/2005 con il n. prot. 2832 di protocollo, rilasciata il 25/03/2005 con il n. 33/04 di protocollo.

L'agibilità dei fabbricati edificati è stata rilasciata in parte ma non per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, per i quali non è stata nemmeno comunicata la fine dei lavori e collaudo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **D.I.A. 306/2007** e successive varianti, intestata a DOMUS SRL SERVIZI IMMOBILIARI, per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL P.D.C. n. 33 del 05/07/2004, presentata il 05/07/2007 con il n. prot. 7227 di protocollo.

L'agibilità dei fabbricati edificati è stata rilasciata in parte ma non per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, per i quali non è stata nemmeno comunicata la fine dei lavori e collaudo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **D.I.A. 05/2010** e successive varianti, intestata a DOMUS SRL SERVIZI IMMOBILIARI, per lavori di COMPLETAMENTO DEI MLAVORI DI CUI ALLA C.E. 33/2004, DIA 306/2007 EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE n° 1,2,3, presentata il 01/04/2010 con il n. prot. 3641 di protocollo.

L'agibilità dei fabbricati edificati è stata rilasciata in parte ma non per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, per i quali non è stata nemmeno comunicata la fine dei lavori e collaudo



**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Relativamente al piano primo è stato possibile verificare la conformità in relazione a progetto e scheda catastale, mentre relativamente al piano sottotetto se ne può solo presumere la regolarità in quanto il piano sottotetto non è accessibile

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

Relativamente al piano primo è stato possibile verificare la conformità in relazione a progetto e scheda catastale, mentre relativamente al piano sottotetto se ne può solo presumere la regolarità in quanto il piano sottotetto non è accessibile

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ARSAGO SEPRIO VIA ENRICO FERMI 8

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a ARSAGO SEPRIO VIA ENRICO FERMI 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà (DOMUS SRL) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 11010 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 38,84 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO FERMI 8, piano: INTERRATO, intestato a DOMUS SRL SERVIZI IMMOBILIARI con sede in MONZA, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: a nord sub. 47, a est sub. 91 a sud corsello comune autorimesse, a ovest sub. 89

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

netta 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:

trattasi di box singolo, con pavimentazione in cemento di tipo industriale, con pareti in parte in blocchi di cemento prefabbricato e in parte in calcestruzzo, con solai di copertura di tipo predalles. La basculante è in lamiera zincata e l'impianto elettrico è con tubazioni esterne a vista

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in pavimento in cls industriale liscio ad elicottero

nella media ★★★★★ ★★★★★★★

*pareti esterne:* costruite in muratura di blocchi di cls vibrato con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in nessuno

nella media ★★★★★ ★★★★★★★

*pareti esterne:* costruite in calcestruzzo gettato in opera con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in nessuno

nella media ★★★★★ ★★★★★★★

*infissi esterni:* porta basculante realizzati in lamiera zincata

nella media ★★★★★ ★★★★★★★

Delle Strutture:

*solai:* solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

nella media ★★★★★ ★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico:* tradizionale, la tensione è di 230 V conformità: non verificabile

nella media ★★★★★ ★★★★★★★

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Listino immobili camera di commercio di Varese

Descrizione: autorimessa a piano interrato

Indirizzo: via Enrico Fermi 8

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.000,00 pari a 500,00 Euro/mq



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## 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	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				<b>8.000,00 €</b>	<b>8.000,00 €</b>

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: **€ 8.000,00**

**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: **€ 8.000,00**

Ulteriore 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 (calcolato sul valore di realizzo): **€ 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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 144,30**





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

**€. 7.855,70**



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0312525 del 09/10/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arsago Seprio	
Via Enrico Fermi civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Poletti Pierluigi
Foglio: 16	Iscritto all'albo:
Particella: 11010	Geometri
Subalterno: 90	Prov. Varese N. 2565

Scheda n. 1      Scala 1:200

