



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

540/2023

DEBITORE:
BRERA SRL

GIUDICE:
Dott.ssa Laura DE SIMONE

CURATORE:
Dott. Stefano INZOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Giacomo GUERRA

CF:GRRGCM50E09F205Z
con studio in MILANO (MI) VIA LOMAZZO, 55
telefono: 3479658223
email: giacomo.guerra@fastwebnet.it
PEC: giacomo.guerra1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 540/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a AGRATE BRIANZA VIA MONTE GRAPPA SNC, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (BRERA SRL)

L'immobile in oggetto è un box singolo posto al primo piano interrato di un'autorimessa in Via Monte Grappa ad Agrate Brianza (MB).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 17, ha un'altezza interna di 2,40 m.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 190 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 53,50 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA snc, piano: S1, intestato a BRERA SRL

Coerenze: A nord altra proprietà, a est mappale 184, a sud altra proprietà, a ovest corsello comune

Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 15,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 8.000,00 |
| Data della valutazione: | 19/04/2024 |

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/06/2020 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 1778 di repertorio, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro BRERA SRL, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 1.065.000,00.

Importo capitale: € 925.648,28.

Durata ipoteca: N.D.

L'ipoteca riguarda anche ulteriori 10 immobili a Gorgonzola e Cambiagio.

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

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**

Ulteriori avvertenze:

L'ammontare delle spese condominiali, comprese eventuali arretrate, è in corso di acquisizione al momento del deposito della presente perizia.

Anche la documentazione relativa al progetto dell'impianto antincendio dell'autorimessa non è disponibile al momento e sarà eventualmente presentata con adeguata integrazione della perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

BRERA SRL per la quota di 1/1, in forza di Permuta (dal 24/05/2007), con atto stipulato il 24/05/2007 a firma di Notaio A. Benincori ai nn. 14023/5795 di repertorio, trascritto il 05/06/2007 a AdE Milano 2 ai nn. 85232/44763.

La permuta ha riguardato anche un'abitazione ed un secondo box ad Agrate Brianza



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **68/77** e successive varianti, intestata a Rev. Don Nemesio Farina per Parrocchia Sant'Eusebio, per lavori di Realizzazione di n° 54 boxes interrati con formazione di parcheggio in superficie e recinzione, presentata il 11/06/1979, rilasciata il 16/07/1979 con il n. 68/77 di protocollo, agibilità del 07/09/1983 con il n. 2563 di protocollo.

La Concessione Edilizia in variante è stata rilasciata in data 07/08/1981. Nel fascicolo non è fatta menzione dell'impianto antincendio UNI 45 presente nell'autorimessa.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n° 62 del 12/11/2020, l'immobile ricade in zona "Aree per servizi ed impianti tecnologici"

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

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA MONTE GRAPPA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a AGRATE BRIANZA VIA MONTE GRAPPA SNC, della superficie commerciale di



15,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (BRERA SRL)

L'immobile in oggetto è un box singolo posto al primo piano interrato di un'autorimessa in Via Monte Grappa ad Agrate Brianza (MB).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 17, ha un'altezza interna di 2,40 m.

Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 190 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 53,50 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA snc, piano: S1, intestato a BRERA SRL

Coerenze: A nord altra proprietà, a est mappale 184, a sud altra proprietà, a ovest corsello comune

Immobile costruito nel 1983.



Ingresso autorimessa



Parcheggio esterno



Rampa di accesso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Il box si trova in un'autorimessa ad un solo piano interrato, con accesso diretto da Via Monte Grappa; tramite un cancello elettrico scorrevole si scende con una doppia rampa semicircolare che porta in due zone box, con 27 boxes in ciascuna. Il box in oggetto è nella parte sinistra dell'autorimessa ed è indicato con il n° 17.

Il box ha una porta basculante metallica e presenta una sagoma rettangolare regolare; è dotato di impianto di illuminazione con canalina esterna.

Il soffitto ed i muri divisorii tra i boxes sono in cemento armato e la pavimentazione è in cemento. Nel pavimento del corsello e nella rampa di accesso al piano si notano vistose crepe e rotture, dovute probabilmente alla pioggia e alla mancata manutenzione.

Nel corsello comune è presente un impianto di illuminazione con lampade al neon ed un impianto antincendio UNI 45. Sono inoltre presenti 4 estintori portatili.

Il box si presenta in sufficiente stato, anche se appare non usato da parecchio tempo, vista la polvere e le ragnatele accumulate sulla porta.

L'autorimessa in cui è inserito il box si trova nella zona sud di Agrate Brianza, in prossimità dell'autostrada A4.

La superficie commerciale del box è di **15 mq.**



Interno box



Corsello comune

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Box | 15,00 | x | 100 % | = | 15,00 |
| Totale: | 15,00 | | | | 15,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del box verrà eseguita con il metodo comparativo, cioè confrontando l'immobile in oggetto con altri simili nella stessa area, al momento della stima.

Dopo aver compiuto accurate ricerche di mercato nella zona in questione ritengo di poter indicare come più probabile valore a corpo quello di 15.000 €.



In considerazione dello scarso stato di manutenzione del bene si applicherà un opportuno deprezzamento rispetto al sopraccitato valore di mercato, esprimendo la stima finale in **8.000 €**

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:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrate Brianza, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Agrate Brianza, osservatori del mercato immobiliare Listino OMI Agenzia delle Entrate, Listino FIMAA Confcommercio Monza e Brianza

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| A | box singolo | 15,00 | 0,00 | 8.000,00 | 8.000,00 |
| | | | | 8.000,00 € | 8.000,00 € |

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: **€. 8.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.000,00**

data 19/04/2024

il tecnico incaricato
Geom. Giacomo GUERRA

