



Tribunale ORDINARIO - MILANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

R.G. 135/2024

RO.SE srl

Giudice Delegato Dr. Francesco Pipicelli

Liquidatore Dr. Piero Canevelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

n. 2 locali depositi P.S1 e Posto auto scoperto al P.T

in Fagnano Olona (VA), Via Trento n. 28

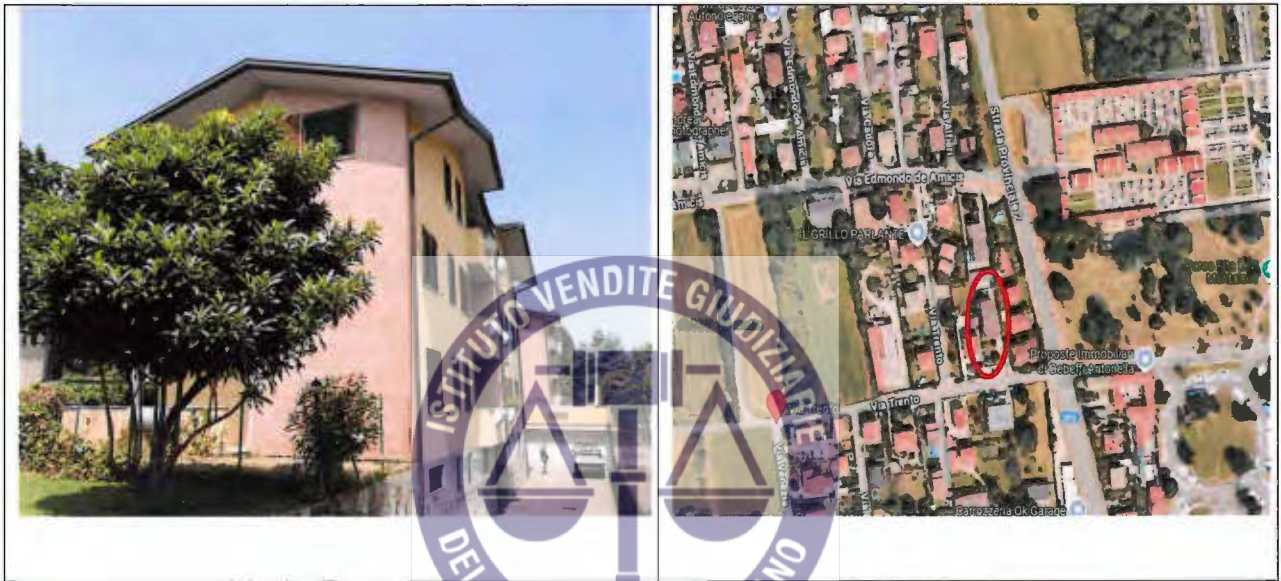
Tecnico incaricato:

GEOM. LUCA MUTTI



Premesse

Il sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo de Angeli, n. 3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8242 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico dal Giudice Delegato Dott. Francesco Pipicelli su indicazione del Liquidatore Dr. Piero Canevelli, di procedere alla valutazione di un complesso di immobili costituito da due locali depositi al piano interrato e di un posto auto scoperto, facente parte di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale, il tutto ubicato in **Fagnano Olona (VA) Via Trento n. 28.**



Situazione catastale

Gli immobili risultano attualmente identificati presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Urbano come segue:

Depositi

- foglio 8, mappale 10229, sub. 503, Cat. C/2, Cl. 6, cons. mq. 60, Via Trento n. 28, P.S1, RC€ 65,07

Coerenze in corpo ed in contorno: cortile comune su due lati, disimpegno comune, vano ascensore, cortile comune, locale immondizia.

- foglio 8, mappale 10229, sub. 8, Cat. C/2, Cl. 6, cons. mq. 29, Via Trento n. 28, P.S1, RC€ 31,45

Coerenze in corpo ed in contorno: altra u.i.u, disimpegno comune, altra u.i.u, rampa carraia, terrapieno su due lati

Posto auto scoperto:

- foglio 8, mappale 10229, sub. 17, Cat. C/6, Cl. 2, cons. 12 mq., Via Trento n. 28, P.T, RC€ 14,87

Coerenze in corpo ed in contorno:

Estratto di mappa

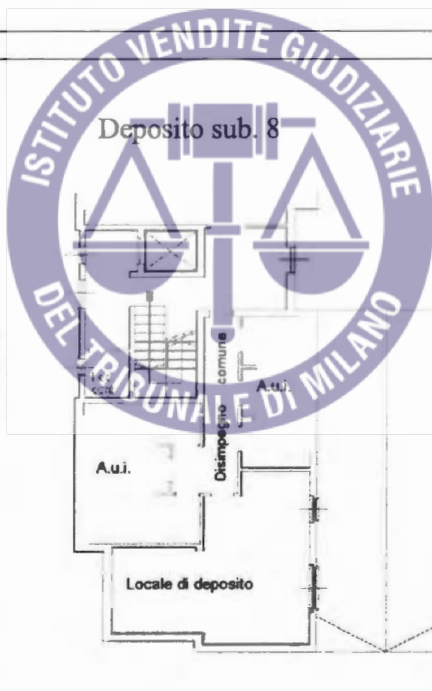


Stralcio planimetrie catastali

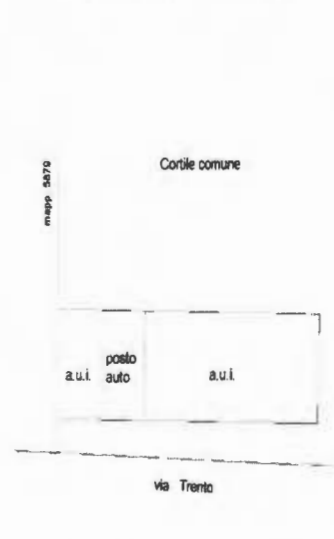
Deposito sub. 503



Deposito sub. 8



Posto auto sub. 17



Provenienza

L'area su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte i cespiti oggetto della presente stima è pervenuto alla Società Ro.se srl in forza di atto di compravendita a firma Notaio Giuseppe Antonio Masini rep. 57714/11439 del 6/05/2002.

Eventuali vincoli, servitù, pattuizioni particolari sono indicate nell'atto sopra indicato, che viene allegato e che fa parte integrante della presente relazione.

Stato di occupazione

Gli immobili sono attualmente liberi.

Situazione condominiale

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, fanno parte di una palazzina gestita direttamente dagli stessi proprietari degli appartamenti.

Non è stato possibile reperire informazioni in merito ai millesimi ed alle spese eventualmente insolute dalla Società in Liquidazione alla data attuale.

Ispezione ipotecaria Conservatoria dei RR.II. di Milano 2

Dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2, sono emerse le seguenti formalità in carico alla Società:

1. RO.SE. S.R.L. *** Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 03352400968 *

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/05/2002 - Registro Particolare 38274 Registro Generale 65285
Pubblico ufficiale MASINI GIUSEPPE ANTONIO Repertorio 57714/11439 del 06/05/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FAGNANO OLONA(VA) SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/07/2006 - Registro Particolare 61654 Registro Generale 117112
Pubblico ufficiale TACCHINI VALERIO Repertorio 67820/6907 del 13/07/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FAGNANO OLONA(VA) SOGGETTO VENDITORE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/2007 - Registro Particolare 22050 Registro Generale 41238 Pubblico ufficiale TACCHINI VALERIO Repertorio 73420/8143 del 08/03/2007 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO Immobili siti in FAGNANO OLONA(VA)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 19879 del 04/10/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE DI VINCOLO)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2007 - Registro Particolare 63773 Registro Generale 121072
Pubblico ufficiale TACCHINI VALERIO Repertorio 76901/8906 del 19/07/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FAGNANO OLONA(VA) SOGGETTO VENDITORE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2007 - Registro Particolare 48444 Registro Generale 183622 Pubblico ufficiale Repertorio 17947/68 del 26/11/2007 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 15330 del 01/07/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 24/02/2010 - Registro Particolare 4909 Registro Generale 23205 Pubblico ufficiale . Repertorio 4383/68 del 18/02/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10151 del 11/05/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2010 - Registro Particolare 33171 Registro Generale 55508 Pubblico ufficiale TACCHINI VALERIO Repertorio 100267/12793 del 28/04/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA) SOGGETTO VENDITORE

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2010 - Registro Particolare 54621 Registro Generale 93706 Pubblico ufficiale TODESCHINI EDMONDO Repertorio 3948/2150 del 21/07/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA) SOGGETTO VENDITORE

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2012 - Registro Particolare 51492 Registro Generale 76115 Pubblico ufficiale TODESCHINI EDMONDO Repertorio 8757/4447 del 24/07/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA) SOGGETTO VENDITORE

10. ISCRIZIONE CONTRO del 11/02/2013 - Registro Particolare 1977 Registro Generale 14124 Pubblico ufficiale Repertorio 2437/6813 del 28/01/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA) SOGGETTO DEBITORE – importo capitale € 122.799,06 – importo totale € 245.598,12

11. ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2014 - Registro Particolare 17400 Registro Generale 100214 Pubblico ufficiale Repertorio 5734/6814 del 05/11/2014 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA) SOGGETTO DEBITORE – importo capitale € 120.395,02 – importo totale € 240.790,04

12. ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2019 - Registro Particolare 7936 Registro Generale 44467 Pubblico ufficiale . Repertorio 13959/6819 del 03/04/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA) SOGGETTO DEBITORE – importo capitale € 111.637,07 – importo totale € 223.274,14

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/03/2024 - Registro Particolare 28377 Registro Generale 39347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 177/2024 del 14/03/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Immobili siti in FAGNANO OLONA (VA)

Situazione comunale

A seguito dell'accesso atti svolto in data 9/09/2024 presso l'ufficio Tecnico del Comune di Fagnano Olona, sono stati forniti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia pratica n. 30/2002, rilasciata dal Comune di Fagnano Olona per intervento edilizio di nuova costruzione edificio residenziale composto da 4 alloggi di civile abitazione e relativi box pertinenziali.
- Pratica 185/2005 in variante alla concessione edilizia n. 30/2002 per formazione balconi al piano secondo lati est ed ovest ed apertura di porte finestre
- Dia tardiva pratica n. 123/2006 per varianti finali all'edificio residenziale presentata in data 10/08/2006 prot. 19029
- Permesso di costruire pratica n. 47/2006 rilasciato in data 11/01/2007 dal Comune di Fagnano Olona per recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente
- comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie da box in locale deposito ai sensi dell'art. 52 della L.R. 12/2005 protocollata in data 3/06/2008 prot. 20080012675 (unità immobiliare ex sub. 9 ora sub. 503)
- Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Fagnano Olona in data 8/02/2010 prot. 14251/17155/1649

Osservazioni in merito alla conformità catastale / edilizia

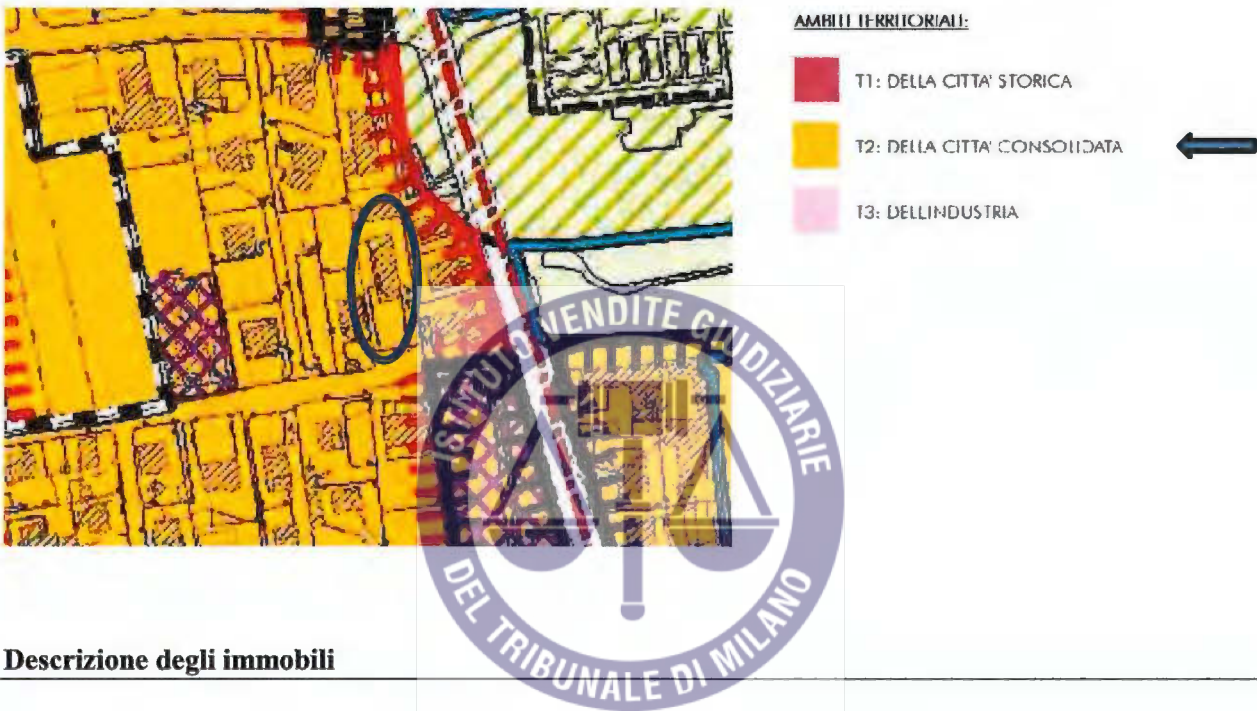
Durante il sopralluogo sono state riscontrate difformità, tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale ed edilizia:

- il deposito identificato al sub. 8 risulta difforme in quanto sono stati creati diversi tavolati interni e predisposto un bagno.

- anche nel deposito identificato al sub 503 è presente una parete divisoria in legno, facilmente asportabile, da demolire.

Situazione urbanistica

L'immobile è identificato nel vigente Piano di Governo del Territorio approvata dal Comune di Fagnano Olona, l'area ricade in zona "Ambiti T2 della città consolidata", disciplinata dagli art. 82-83-84 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Descrizione degli immobili

Consistenza

Deposito sub. 503 P.S1	Mq. 63
Deposito sub. 8 P.S1	Mq. 32
Posto auto sub. 17 P.T.	Mq. 12

Ubicazione: Fagnano Olona (VA), Via Trento 28, in zona semiperiferica del paese, ove gli insediamenti sono pressochè a carattere residenziale. La viabilità nella zona è scorrevole con discreti spazi di parcheggio.

Deposito sub. 8

Il deposito, attualmente utilizzato come magazzino, presenta diverse partizioni in laterizio. Sono state iniziate opere per la realizzazione di un bagno.

Questo deposito è situato al piano primo interrato e dispone di una porta d'ingresso di tipo civile.

Deposito sub. 503

Il deposito presenta doppio accesso, dalla scala comune e dal cortile tramite una basculante tipo box. Internamente, il locale presenta una partizione in legno. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, alcune sono danneggiate.

Posto auto

Trattasi di un posto auto situato esternamente all'edificio residenziale, di fronte all'edificio e a lato della strada.

Criteria di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data odierna, è relativa alla stima di due depositi ed un posto auto scoperto ubicati in **Fagnano Olona (VA), Via Trento n. 28**. Stante la tipologia, il criterio che si addice è riferito al valore di mercato attraverso metodi comparativi.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d’esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo in ipotesi fallimentare* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d’esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Il valore di riferimento ai fini fallimentari è il “*valore di mercato*”, ovvero il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo dell’immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Tale valore può essere determinato sia nell’ipotesi che il bene immobile in esame venga immesso sul mercato, libero e disponibile, per il suo migliore possibile utilizzo, sia nell’ipotesi che lo stesso venga compravenduto nella situazione occupazionale in cui si trova al momento della stima (messo a reddito); inoltre, occorre definire se trattasi di vendita in blocco o di vendita frazionata.

Nel caso di specie si sono integrati attraverso una particolare e peculiare ricerca i valori di mercato nelle varie zone in questione, partendo dai riferimenti OMI, approfondendo la ricerca attraverso consultazione di siti ed agenzie locali, per arrivare alle contrattazioni effettivamente avvenute.

Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare OMI (Anno 2023- semestre 2°)

Comune: FAGNANO OLONA

Fascia/zona: Semicentrale/Via DIAZ, Via MARCONI, via M. GRAPPA, Via MONTEROSA.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	Normale	300	500
Laboratori	Normale	380	550

Annunci immobiliari – agenzie locali

1) Agenzia Avi Immobiliare

Vendiamo, nel centro storico di Fagnano Olona, Laboratorio/Magazzino di mq. 103, con bagno, box e cantina. Possibilità di cambio destinazione d'uso in abitazione. Il locale in oggetto veniva usato come laboratorio di panificazione, attualmente è libero. Prezzo richiesto € 45.000,00 (pari ad €/mq. 436,00).

2) Agenzia To.ro sas

Fagnano Olona, ottima posizione con accesso da strada principale ampia soluzione adatta a magazzino. La soluzione è di 200 mq ca. con annessi servizi, generosa cantina area di proprietà, giardino e posti auto interni. Prezzo richiesto € 95.000,00 (pari ad €/mq. 475,00).

3) Agenzia Intrum Italy

Fagnano Olona, In Via Amendola 3, vendiamo magazzino da ristrutturare. L'immobile che sorge al piano terra con una metratura pari ad 470 Mq è sprovvisto di impiantistica. Prezzo richiesto € 125.000,00 (pari ad €/mq. 265,00).

Valutazioni riferite alla data attuale

Fagnano Olona Via Trento 28	8	10229	503	C/2	S1				
Deposito P.S1						63,00	€/mq.	300,00 €	18.900,00 €
A dedurre costi per demolizione tavolato in legno									- 300,00 €
Totale deposito sub. 503									18.600,00 €
Fagnano Olona Via Trento 28	8	10229	8	C/2	S1				
Deposito P.S1						32,00	€/mq.	350,00 €	11.200,00 €

Fagnano Olona Via Trento 28									
A dedurre costi per demolizione tavolati									- 1.300,00 €
Totale deposito sub. 8									9.900,00 €
Posto auto scoperto	8	10229	17	c/6	T	12,00	a corpo	1.500,00 €	1.500,00 €
Totale posto auto scoperto sub. 17									1.500,00 €
Complessivamente									30.000,00 €

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 23 settembre 2024



Geom. Luca Mutti

