



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

**FALLIMENTARE**

**40/2022**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Graziano Derio Brioschi**

CF:BRSGZN68E05F704R

con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2

telefono: 3493562847

email: [graziano@studiobrioschi.com](mailto:graziano@studiobrioschi.com)

PEC: [graziano.brioschi@pct.pecopen.it](mailto:graziano.brioschi@pct.pecopen.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 40/2022

## LOTTO 9

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

**A** **deposito commerciale** a CORNATE D'ADDA Via Alessandro Manzni, della superficie commerciale di **173,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Immobile ad uso commerciale posto al piano primo con terrazzo ad uso esclusivo e vano ripostiglio al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 434 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.484,00 Euro, indirizzo catastale: Via A. Manzoni , piano: 1 - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze a corpo da nord ed in senso orario: area comune al mappale 434 su quattro lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>173,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 112.580,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 112.580,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/06/2024</b>

### 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**, iscritta il 15/05/2012 a Milano 2 ai nn. 49196/8136, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 150.000,00 euro

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 20/06/2012 a Milano 2 ai nn. 62375/10588, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 85.774,02 euro

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

pignoramento, trascritta il 28/05/2014 a Milano 2 ai nn. 47020/32907, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto di Ammissione al concordato preventivo

sentenza di fallimento, trascritta il 26/10/2022 a Milano 2 ai nn. 150678/101760, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### *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:**

Con atto a rogito notaio Giovanni Battista Mattarella di Trezzo sull'Adda, in data 11/07/1996 rep. 25844/2635, registrato a Milano il 18/07/1996 al n. 15619 serie 1A e trascritto a Milano II in pari data ai nn.ri 61995/39304, è stata stipulata **convenzione edilizia** tra il comune di Corante d'Adda e le società FINIM SRL proprietaria dei mappali 134 e 276 del foglio 11, e REGINA IMMOBILIARE SAS DI VILLA EZIO & C proprietaria del mappale 369 del foglio 11, per la lottizzazione delle suddette aree al fine di edificarne un centro commerciale polivalente; in forza di atto in autentica e raccolta notaio Gentile di Monza in data 01/03/2018 rep. 101557/16890, registrato a Monza in data

07/03/2018 al n. 6293 serie 1T e trascritto a Milano II il 07/03/2018 ai nn.ri 30762/20813 e ai nn.ri 30763/20814, successivamente rettificato con atto a rogito medesimo notaio in data 10/03/2018 rep. 101691/17003, trascritto a Milano II 21/05/2018 ai nn.ri 65195/43320, la società fallita, nell'ambito della procedura concordataria, ha costituito servitù a reciproco favore e carico del mappale 434 e più precisamente: a carico del mappale 434 e a favore dei mappali 442 e 441 (tutti del foglio 11), servitù di passo carraio e pedonale, comprensiva anche degli spazi di manovra, per l'accesso ai posti auto pubblici e all'uscita posta sulla strada provinciale SP 178; a favore del mappale 434 e a carico del mappale 441 (tutti del foglio 11) servitù di passo carraio e pedonale per l'accesso dalla via Dante Alighieri al fondo dominante e alla via Dante Alighieri dal fondo dominante, il tutto come meglio rappresentato nelle planimetrie che trovasi allegate agli atti sopra descritti.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/1997), con atto stipulato il 09/04/1997 a firma di notaio Carlo Maria Giovenzana ai nn. 126262 di repertorio, trascritto il 23/04/1997 a Milano 2 ai nn. 28754/21316.

Il titolo è riferito solamente a Atto relativo all'acquisto degli originari terreni mappali 134 e 276 su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di stima

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/1997), con atto stipulato il 09/04/1997 a firma di notaio Carlo Maria Giovenzana ai nn. 126263 di repertorio, trascritto il 23/04/1997 a Milano 2 ai nn. 28755/21317.

Il titolo è riferito solamente a Atto relativo all'acquisto dell'originario terreno mappale 369 su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di stima

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/1991 fino al 09/04/1997), con atto stipulato il 04/07/1991 a firma di notaio Battista Mattarella ai nn. 2620 di repertorio, registrato il 19/07/1991 a Milano ai nn. 17229 serie 2V, trascritto il 23/04/1997 a Milano 2 ai nn. 65667/48773.

Il titolo è riferito solamente a Atto relativo all'acquisto dell'originario terreno mappale 369 su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di stima

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di titoli ultraventennali (dal 09/07/1991 fino al 09/04/1997), con atto stipulato il 09/07/1991 a firma di notaio Carlo Maria Giovenzana ai nn. 79153 di repertorio, registrato il 25/07/1991 a Monza ai nn. 5293, trascritto il 01/08/1991 a Milano 2 ai nn. 65025/48267.

Il titolo è riferito solamente a Atto relativo all'acquisto degli originari terreni mappali 134 e 276 su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di stima

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

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

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

Concessione Edilizia N. **235/1996** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per

lavori di costruzione centro commerciale polivalente

D.I.A. N. **135/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante, presentata il 26/07/2002 con il n. 14001 di protocollo

D.I.A. N. **135/2002-1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante, presentata il 28/08/2002 con il n. 15609 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA ALESSANDRO MANZNI

### DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito commerciale** a CORNATE D'ADDA Via Alessandro Manzni, della superficie commerciale di **173,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile ad uso commerciale posto al piano primo con terrazzo ad uso esclusivo e vano ripostiglio al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 434 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.484,00 Euro, indirizzo catastale: Via A. Manzoni , piano: 1 - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze a corpo da nord ed in senso orario: area comune al mappale 434 su quattro lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

supermercato  
spazi verde



COLLEGAMENTI

autostrada distante A4 Circa 10 km  
aeroporto distante Orio al Serio circa 25 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è un immobile ad uso commerciale (nel passato adibito a locale notturno), posto al piano primo con terrazzo ad uso esclusivo e vano ripostiglio al piano interrato.

La distribuzione interna è prevalentemente del tipo open space con blocco servizi igienici e qualche partizione destinata presumibilmente ad uso uffici (si precisa che in tale tipologia di unità immobiliare la partizione interna può variare in base al tipo di attività insediata).

Lo stato di conservazione, essendo in completo abbandono, è scarso in quanto è stato vandalizzato, danneggiando tutti gli impianti e le finiture sia nelle parti ad uso esclusivo che nelle parti comuni ed è stato anche oggetto di un principio di incendio.

La zona in cui risiede l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è di tipo periferico tra la frazione Colnago ed il centro di Cornate d'Adda; le aree limitrofe sono prevalentemente ad uso agricolo.





CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
commerciale (lorda)	100,00	x	100 %	=	100,00
Terrazzo (lorda)	430,00	x	15 %	=	64,50
Ripostiglio (lorda)	29,00	x	30 %	=	8,70
<b>Totale:</b>	<b>559,00</b>				<b>173,20</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2020

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 21/2017

Descrizione: Ufficio di mq. 614,15, due corpi collegati, 1 p. interrato e da 2 p. .f.t., 2

Indirizzo: Cascina Meda, 2/4 Concorezzo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 132.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 552.735,02 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 864.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: Rughetto Isabella Merate

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Manzon

Superfici principali e secondarie: 825

Superfici accessorie: 727

Prezzo: 1.150.000,00 pari a 740,98 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: R.D.S. Italia Sotto Il Monte Giovanni XXIII

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Piazza 15 Martiri

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 888,89 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: Ametia Immobiliare Verderio

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via San Francesco

Superfici principali e secondarie: 224

Superfici accessorie:

Prezzo: 157.000,00 pari a 700,89 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: REPI Immobiliare di poli Damiano Robbiate

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via L. Da Vinci Paderno D'Adda

Superfici principali e secondarie: 156

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 673,08 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: DUECI S.a.s.

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Via Giulio Pastore

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è 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 di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 673,08 a massimo €/mq. 900,00 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 800,00 a massimo €/mq. 1.200,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, considerando anche i danni creati dalle incursioni vandaliche, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 650,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 173,20 x 650,00 = **112.580,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 112.580,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 112.580,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate Adda, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare listino caam e omi, ed inoltre: annunci immobiliari

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	173,20	0,00	112.580,00	112.580,00
				<b>112.580,00 €</b>	<b>112.580,00 €</b>

### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

### OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

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: €. 112.580,00

**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: €. 112.580,00