



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## NUOVO RITO FALLIMENTARE

# 74/2021

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina GIOVANETTI

CURATORE:

Dott.ssa Silvia GUELPA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Giuseppe Carlo REDAELLI**

CF:RDLGPP48E16B729S

con studio in VEDANO AL LAMBRO (MB) P.ta Don Primo Mazzolari, 11

telefono: 0392324061

fax: 0392499788

email: giuseppe@studiodaelli.it

PEC: giuseppe.carlo.redaelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 74/2021

## LOTTO 11

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

**A** **posti auto scoperti** a DESIO VIA LAVORATORI AUTOBIANCHI 1, della superficie commerciale di **163,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
**TRATTASI DI AGGIORNAMENTO ALLA PERIZIA REDATTA IN DATA 08/04/2019. LA PERIZIA ORIGINARIA COMPRENDEVA UN TOTALE DI 115 LOTTI. L'ATTUALE AGGIORNAMENTO, RICHIESTO DAL CURATORE FALLIMENTARE, RISULTA NECESSARIO AL FINE DI UNIRE ALCUNI LOTTO TRA LORO E PREDISPORRE UNA NUOVA SERIE DI LOTTI CHE TENESSE CONTO DEI CONTRATTI IN AFFITTO IN CORSO, VINCOLI DI PERTINENZIALITA' E DELL'UBICAZIONE ATTIGUA DEGLI IMMOBILI STESSI.**

Trattasi di posti auto scoperti, posti a piano terra, nel parcheggio privato antistante l'edificio identificato al "Lotto 9" all'interno del complesso polifunzionale di proprietà di Polo Tecnologico Brianza S.r.l. sito in via Lavoratori Autobianchi 1, Desio (MB).

All'entrata del parcheggio si trova una sbarra attivabile tramite apposito badge.

L'area in cui sorge il complesso è posizionata in adiacenza alla linea ferroviaria Milano-Como-Chiasso, in corrispondenza della stazione di Desio. Si allaccia facilmente alla S.S.36 Nuova Valassina e costeggia una zona residenziale.

L'area in oggetto è composta da n. 4 posti auto identificati con i n° "37-38-39-40", n. 3 posti auto identificati con i n. "34-35-36", oltre ad ulteriori n. 6 posti auto identificati con il n. "62-63-64-65-66-67"

Sono presenti segnaletiche orizzontali per identificare il posto auto.

Durante il sopralluogo è stato riscontrato una pavimentazione in conglomerato bituminoso.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 138 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 37 mq, rendita 118,48 Euro, indirizzo catastale: Via Lavoratori Autobianchi, 1, piano: terra, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da POLO TECNOLOGICO BRIANZA S.R.L.  
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. di cui sub. 10; altra u.i. di cui sub. 11; corsello comune; altra u.i. di cui sub. 13.
- foglio 13 particella 138 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq, rendita 121,68 Euro, indirizzo catastale: Via Lavoratori Autobianchi, 1, piano: terra, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da visura storica per immobile  
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. di cui sub. 10; altra u.i. di cui sub. 12; corsello comune; passaggio comune.
- foglio 13 particella 138 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 74 mq, rendita 236,95 Euro, indirizzo catastale: Via Lavoratori Autobianchi, piano: terra, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da visura storia immobile  
Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune; altra u.i. di cui sub. 702; altra u.i. di cui ai sub. 12 e 13; passaggio comune.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	163,00 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:	€. 32.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.800,00
Data della valutazione:	31/01/2024

## 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 **volontaria**, stipulata il 28/05/2004 a firma di Notaio Ezilda MARICONDA ai nn. 9678/3280 di repertorio, iscritta il 07/06/2004 a Milano 2 ai nn. 80225/18763, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 13.125.000,00.

Importo capitale: € 7.500.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente al terreno di cui al foglio 13, mappale 130. Gli altri 3 terreni non fanno parte della presente procedura esecutiva. A margine di detta iscrizione risultano annotamenti di restrizione di beni di cui al seguente elenco: 1 - Annotazione n. 24228 del 12/07/2005 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 24232 del 12/07/2005 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 28185 del 12/09/2005 (RESTRIZIONE DI BENI) 4 - Annotazione n. 933 del 12/01/2006 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 11688 del 22/03/2006 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 13523 del 03/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 26845 del 21/07/2006 (RESTRIZIONE DI BENI) 8 - Annotazione n. 26848 del 21/07/2006 (RESTRIZIONE DI BENI) 9 - Annotazione n. 28344 del 04/08/2006 (RESTRIZIONE DI BENI) 10 -

Annotazione n. 43799 del 13/12/2006 (RESTRIZIONE DI BENI) 11 - Annotazione n. 1239 del 15/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 12 - Annotazione n. 4258 del 03/02/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 13 - Annotazione n. 25128 del 02/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 14 - Annotazione n. 11553 del 20/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 15 - Annotazione n. 1778 del 22/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 16 - Annotazione n. 24553 del 26/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 17 - Annotazione n. 24557 del 26/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 18 - Annotazione n. 24561 del 26/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 19 - Annotazione n. 25948 del 16/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 20 - Annotazione n. 11126 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 21 - Annotazione n. 11828 del 09/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 22 - Annotazione n. 24581 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 23 - Annotazione n. 24587 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 24 - Annotazione n. 24605 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 25 - Annotazione n. 2881 del 07/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/10/2009 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4528 di repertorio, iscritta il 30/11/2009 a Milano 2 ai nn. 159273/32479, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 925.636,20.

Importo capitale: € 617.090,80.

A margine di detta iscrizione risultano annotamenti di cui al seguente elenco: 1 - Annotazione n. 28876 del 23/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 5884 del 18/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 17944 del 06/08/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA) 4 - Annotazione n. 22923 del 03/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 9885 del 29/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 1774 del 22/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 1780 del 22/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 8 - Annotazione n. 1785 del 22/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 9 - Annotazione n. 23349 del 12/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 10 - Annotazione n. 24554 del 26/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 11 - Annotazione n. 24558 del 26/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 12 - Annotazione n. 24562 del 26/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 13 - Annotazione n. 25949 del 16/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 14 - Annotazione n. 10238 del 20/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 15 - Annotazione n. 10242 del 20/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 16 - Annotazione n. 11055 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 17 - Annotazione n. 11116 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 18 - Annotazione n. 11122 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 19 - Annotazione n. 11127 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 20 - Annotazione n. 11131 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 21 - Annotazione n. 11829 del 09/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 22 - Annotazione n. 11835 del 09/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 23 - Annotazione n. 24582 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 24 - Annotazione n. 24591 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 25 - Annotazione n. 24594 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 26 - Annotazione n. 24600 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 27 - Annotazione n. 24606 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 28 - Annotazione n. 568 del 18/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 29 - Annotazione n. 3737 del 03/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 30 - Annotazione n. 13540 del 21/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 31 - Annotazione n. 2882 del 07/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/02/2011 a firma di Notaio Ezilda MARICONDA ai nn. 18839/8524 di repertorio, iscritta il 24/02/2011 a Milano 2 ai nn. 21159/4342, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 3.538.362,00.

Importo capitale: € 1.769.181,00.

Durata ipoteca: 4 anni e 6 mesi.

A margine di detta iscrizione risultano annotamenti di cui al seguente elenco: 1 - Annotazione n. 6662 del 23/03/2011 (EROGAZIONE A SALDO) 2 - Annotazione n. 10380 del 09/07/2012

(RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 1775 del 22/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 4 - Annotazione n. 1781 del 22/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 1786 del 22/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 23350 del 12/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 24555 del 26/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 8 - Annotazione n. 24559 del 26/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 9 - Annotazione n. 24563 del 26/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 10 - Annotazione n. 25950 del 16/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 11 - Annotazione n. 10239 del 20/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 12 - Annotazione n. 10243 del 20/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 13 - Annotazione n. 11056 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 14 - Annotazione n. 11117 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 15 - Annotazione n. 11123 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 16 - Annotazione n. 11128 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 17 - Annotazione n. 11132 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 18 - Annotazione n. 11830 del 09/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 19 - Annotazione n. 11836 del 09/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 20 - Annotazione n. 24586 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 21 - Annotazione n. 24588 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 22 - Annotazione n. 24595 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 23 - Annotazione n. 24601 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 24 - Annotazione n. 24607 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 25 - Annotazione n. 569 del 18/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 26 - Annotazione n. 3738 del 03/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 27 - Annotazione n. 13541 del 21/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 28 - Annotazione n. 2883 del 07/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

sentenza di fallimento, stipulata il 29/04/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 76/2021 di repertorio, trascritta il 29/07/2021 a Milano 2 ai nn. 114583/78081, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 30/12/2021 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 24585 Registro generale n. 188421 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 30/12/2021 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 24590 Registro generale n. 188426 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 30/12/2021 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 24598 Registro generale n. 188434 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 30/12/2021 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 24604 Registro generale n. 188440 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 30/12/2021 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 24610 Registro generale n. 188446 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 18/01/2022 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 572 Registro generale n. 4008 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 03/03/2022 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 3741 Registro generale n. 27304 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 21/07/2022 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 13544 Registro generale n. 109017 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

pignoramento, stipulata il 15/02/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1452 di repertorio, trascritta il 09/03/2017 a Milano 2 ai nn. 26883/17462, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1777 del 22/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 1783 del 22/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 1788 del 22/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 4 - Annotazione n. 23352 del 12/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 24556 del 26/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 24560 del 26/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 24564 del 26/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 8 - Annotazione n. 25951 del 16/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 9 - Annotazione n. 10241 del 20/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 10 - Annotazione n. 10245 del

20/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 11 - Annotazione n. 11058 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 12 - Annotazione n. 11119 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 13 - Annotazione n. 11125 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 14 - Annotazione n. 11129 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 15 - Annotazione n. 11134 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 16 - Annotazione n. 11831 del 09/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 17 - Annotazione n. 11838 del 09/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 18 - Annotazione n. 24584 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 19 - Annotazione n. 24589 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 20 - Annotazione n. 24597 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 21 - Annotazione n. 24603 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 22 - Annotazione n. 24609 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 23 - Annotazione n. 571 del 18/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 24 - Annotazione n. 3740 del 03/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 25 - Annotazione n. 13543 del 21/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

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: **€. 764,59**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 157,52**

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente dettaglio spese condominiali ricevute dall'amm.re di condominio in data 14/02/2019.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'amm.re al fine di essere edotto dell'importo, corretto ed aggiornato, delle eventuali spese condominiali insolute relative agli **ultimi due anni di esercizio** di competenza, oltre che ad eventuali spese straordinarie già deliberate.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 05/10/2009), con atto stipulato il 05/10/2009 a firma di Notaio Ezilda MARICONDA ai nn. 16701/7314 di repertorio, trascritto il 08/10/2009 a Milano 2 ai nn. 132289/83316

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/2001 fino al 05/10/2009), con atto stipulato il 28/06/2001 a firma di Notaio Ezilda MARICONDA ai nn. 6713/2202 di repertorio, trascritto il 11/07/2001 a Milano 2 ai nn. 75569/48573

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

Quanto riportato è prodotto dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico

comunale. Si declina ogni responsabilità per quanto riguarda l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non sottoposte alla visione del sottoscritto in occasione dell'accesso agli atti effettuato.

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

Permesso di costruire N. **91/2003** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di fabbricato ad uso produttivo, presentata il 02/09/2003 con il n. 28064 di protocollo, rilasciata il 23/12/2003

Denuncia di inizio attività N. **257/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di realizzazione tettoie su porzione U15 e su parcheggi edificio 9 piano terra - foglio 13 mappale 138 sub. 4-5-6-7, presentata il 18/11/2011 con il n. 0037554 di protocollo

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalla verifica della documentazione catastale in relazione al sub. 12, in particolare nella visura storica per immobile viene indicata una consistenza pari a mq 37,00. Durante il sopralluogo è stata rilevata una superficie pari a circa mq 52,00.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOCFA per rettifica catastale in funzione della consistenza errata. Tale difformità modificherà automaticamente la rendita catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale tramite procedura DocFa: €.500,00

I costi professionali sopra riportati sono da intendersi al netto degli oneri di legge.

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

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

BENI IN DESIO VIA LAVORATORI AUTOBIANCHI 1

**POSTI AUTO SCOPERTI**

DI CUI AL PUNTO A

**posti auto scoperti** a DESIO VIA LAVORATORI AUTOBIANCHI 1, della superficie commerciale di **163,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
**TRATTASI DI AGGIORNAMENTO ALLA PERIZIA REDATTA IN DATA 08/04/2019. LA**

**PERIZIA ORIGINARIA COMPRENDEVA UN TOTALE DI 115 LOTTI. L'ATTUALE AGGIORNAMENTO, RICHiesto DAL CURATORE FALLIMENTARE, RISULTA NECESSARIO AL FINE DI UNIRE ALCUNI LOTTO TRA LORO E PREDISPORRE UNA NUOVA SERIE DI LOTTI CHE TENESSE CONTO DEI CONTRATTI IN AFFITTO IN CORSO, VINCOLI DI PERTINENZIALITA' E DELL'UBICAZIONE ATTIGUA DEGLI IMMOBILI STESSI.**

Trattasi di posti auto scoperti, posti a piano terra, nel parcheggio privato antistante l'edificio identificato al "Lotto 9" all'interno del complesso polifunzionale di proprietà di Polo Tecnologico Brianza S.r.l. sito in via Lavoratori Autobianchi 1, Desio (MB).

All'entrata del parcheggio si trova una sbarra attivabile tramite apposito badge.

L'area in cui sorge il complesso è posizionata in adiacenza alla linea ferroviaria Milano-Como-Chiasso, in corrispondenza della stazione di Desio. Si allaccia facilmente alla S.S.36 Nuova Valassina e costeggia una zona residenziale.

L'area in oggetto è composta da n. 4 posti auto identificati con i n° "37-38-39-40", n. 3 posti auto identificati con i n. "34-35-36", oltre ad ulteriori n. 6 posti auto identificati con il n. "62-63-64-65-66-67"

Sono presenti segnaletiche orizzontali per identificare il posto auto.

Durante il sopralluogo è stato riscontrato una pavimentazione in conglomerato bituminoso.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 138 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 37 mq, rendita 118,48 Euro, indirizzo catastale: Via Lavoratori Autobianchi, 1, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da POLO TECNOLOGICO BRIANZA S.R.L.  
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. di cui sub. 10; altra u.i. di cui sub. 11; corsello comune; altra u.i. di cui sub. 13.
- foglio 13 particella 138 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq, rendita 121,68 Euro, indirizzo catastale: Via Lavoratori Autobianchi, 1, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura storica per immobile  
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. di cui sub. 10; altra u.i. di cui sub. 12; corsello comune; passaggio comune.
- foglio 13 particella 138 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 74 mq, rendita 236,95 Euro, indirizzo catastale: Via Lavoratori Autobianchi, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura storia immobile  
Coerenze: da nord in senso orario: corsello comune; altra u.i. di cui sub. 702; altra u.i. di cui ai sub. 12 e 13; passaggio comune.

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 residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

posti auto scoperti di cui al mappale 138 sub. 12	52,00	x	100 %	=	52,00
posti auto scoperti di cui al mappale 138 sub. 13	39,00	x	100 %	=	39,00
posti auto scoperti di cui al mappale 138 sub. 703	72,00	x	100 %	=	72,00
<b>Totale:</b>	<b>163,00</b>				<b>163,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

1 - Consultazione semestrale "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Monza e Brianza" edito da "Camera Commercio Monza Brianza in collaborazione con Territori Mercato Ambiente - TeMA";

2 - Consultazione trimestrale - OMI dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;

3 - Collaborazione con agenzie immobiliari locali.

4 - la stima è realizzata sulla base degli indici mercantili delle superfici secondarie rispetto alla principale, comprese eventuali parti comuni.

La superficie commerciale è data dalla consistenza del locale moltiplicata per l'indice mercantile prescelto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Desio, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OSMI, ed inoltre: Banca dati - Agenzia Entrate

## 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	posti auto scoperti	163,00	0,00	32.500,00	32.500,00
				<b>32.500,00 €</b>	<b>32.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.000,00**

**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: **€. 3.200,00**

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: **€. 28.800,00**