



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

108/2019

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CURATORE:

Dott.ssa Denise Mapelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

STEFANO PISCOPO

CF:PSCSFN84R28F205P

con studio in MONZA (MB) VIA MONTE CERVINO, 16

telefono: 039731842

email: st.piscopo@libero.it

PEC: stefano.piscopo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 108/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a MEDA Via Maria Callas 16, della superficie commerciale di **412,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino posto al piano terra con locali a uso deposito e uffici, con posto auto e area esterna di pertinenza.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 72 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 380 mq, indirizzo catastale: Via Francesco Vignola, 7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altra U.I.U. su quattro lati

A.1 **posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 72 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 24 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Vignola, 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altra U.I.U. su quattro lati

A.2 **altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 237 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Francesco Vignola, 7, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via M. Callas, altra U.I.U per tre lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	412,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.786,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.407,85
Data della valutazione:	02/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza. DA VERIFICARE

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: *Nessuna.*

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 26/02/1966), con atto stipulato il 17/02/1966 a firma di Notaio Luigi Spera ai nn. 2810/1585 di repertorio, trascritto il 26/02/1966 a Milano ai nn. 11898/8553

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Non si conosce il numero di pratica in quanto è stata trovata agli atti solo l'agibilità con allegata la planimetria intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casetta a uso abitazione, agibilità del 27/11/1952

Nulla osta per opere edilizie **N. 248/55**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliare una casa di abitazione, rilasciata il 12/04/1955, agibilità del 25/01/1958

Nulla osta per opere edilizie **N. 215/60**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliare la propria casa di abitazione e costruzione piccolo laboratorio, rilasciata il 25/10/1960, agibilità del 27/09/1962.

Il titolo è riferito solamente a agibilità del laboratorio

Nulla osta per opere edilizie **N. 2864/66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliare laboratorio ed abitazione, rilasciata il 04/05/1966, agibilità del 18/12/1968

Condono Edilizio **N. 691/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento residenza e produttivo, realizzazione boxes, cambio di destinazione uso da magazzino a ufficio, modifiche di facciata, presentata il 31/07/1986, rilasciata il 16/06/1990, agibilità del 02/07/1993

Denuncia di inizio attività **N. 485/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica distribuzione interna, realizzazione muro a confine, demolizione latrina, cambio d'uso da laboratorio a deposito artigianale, realizzazione controsoffitti, presentata il 22/12/2000

Denuncia di inizio attività **N. 413/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione nuova recinzione, presentata il 13/11/2000

Denuncia di inizio attività **N. 267/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione manto di copertura in eternit con lastre in lamiera, formazione di tettuccio con tegole, presentata il 28/06/2000

Denuncia di inizio attività **N. 338/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione nuova recinzione, presentata il 20/07/2001

Denuncia di inizio denuncia di inizio attivitàattività **N. 514/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio d'uso da artigianale a residenziale per formazione di n. 2 autorimesse., presentata il 19/12/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni, formazione di soppalco, le pratiche precedenti al condono non hanno continuità, differenze di altezze interne, chiusura porta verso cortile interno, differenza di quote interne tra quanto rilevato e da ultimo progetto..

- decurtazione del 10% dal valore di mercato a titolo cautelativo in quanto non si può stabilire la

sanabilità per la quota di propria spettanza pari al 50%: €8.198,50.

N.B. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto indicato nelle difformità edilizie, costi ricompresi al punto soprastante, rettifica della toponomastica in quanto l'ingresso del bene è situato in Via M. Callas n. 16.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MEDA VIA MARIA CALLAS 16

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a MEDA Via Maria Callas 16, della superficie commerciale di **412,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino posto al piano terra con locali a uso deposito e uffici, con posto auto e area esterna di pertinenza.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 72 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 380 mq, indirizzo catastale: Via Francesco Vignola, 7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altra U.I.U. su quattro lati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media 

supermercato

nella media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3,50 Km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio nella media ★★★★★★☆☆

infissi esterni: anta singola e doppi a battente realizzati in ferro al di sotto della media ★★★★★★☆☆

manto di copertura: realizzato in lamiere di alluminio nella media ★★★★★★☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès al di sotto della media ★★★★★★☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e vetro nella media ★★★★★★☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento tinteggiato nella media ★★★★★★☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC nella media ★★★★★★☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato nella media ★★★★★★☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare conformità mediocre ★★★★★★☆☆

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: completamente da revisionare scarso ★★★★★★☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	412,00	x	100 %	=	412,00
Totale:	412,00				412,00

ACCESSORI:

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 72 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 24 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Vignola, 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altra U.I.U. su quattro lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	26,00	x	50 %	=	13,00
Totale:	26,00				13,00

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 237 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Francesco Vignola, 7, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via M. Callas, altra U.I.U per tre lati

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Giardino	65,00	x	10 %	=	6,50
Totale:	65,00				6,50

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: 10/01/2020

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 96/2019

Descrizione: CAPANNONE INDUSTRIALE mq. 1.450, ingressi, laboratorio, vano deposito spedizioni, uffici e cantina, area cortilizia recintata, 1

Indirizzo: Via Trieste 51 Meda, MB

Superfici principali e secondarie: 1450

Superfici accessorie:

Prezzo: 550.000,00 pari a 379,31 Euro/mq

Valore Ctu: 550.000,00 pari a: 379,31 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 550.000,00 pari a: 379,31 Euro/mq

Distanza: 1,009.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/07/2018

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 198/2017

Descrizione: Laboratorio industriale, mq. 2.059,60, tre livelli. Piano terra/rialzato: deposito, celle ortofrutta, zone adibite al confezionamento e altra al carico-scarico, uffici, servizi, disimpegni e area raccolta rifiuti. Piano primo: locali ufficio, servizi igienici, disimpegno e balconi. Piano seminterrato/interrato: locali ad uso deposito, servizi igienici, disimpegni accessibili dall'area cortilizia, locale tecnico, oltre area cortilizia e impianto fotovoltaico installato sulla copertura del capannone., 1

Indirizzo: Via Turati, 9 Cabiato, CO

Superfici principali e secondarie: 2060

Superfici accessorie:

Prezzo: 630.000,00 pari a 305,83 Euro/mq

Valore Ctu: 768.037,50 pari a: 372,83 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 806.000,00 pari a: 391,26 Euro/mq

Distanza: 1,365.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2023

Fonte di informazione: tempocasa

Descrizione: Magazzino

Indirizzo: Via Luini

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 568,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 100.000,00 pari a 454,55 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato 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 libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 380,00 €/m² in linea coi comparativi medi rilevati.

Si precisa che agli annunci immobiliari utilizzati come comparativi è stato applicato uno sconto trattativa pari al 20% a titolo cautelare in quanto nella provincia di Monza e Brianza suddetto sconto è pari al 20,6%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	412,00	x	380,00	=	156.560,00
Valore superficie accessori:	19,50	x	380,00	=	7.410,00
					163.970,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 163.970,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 81.985,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Meda, agenzie: Meda, ed inoltre: internet

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	deposito artigianale	412,00	19,50	163.970,00	81.985,00
				163.970,00 €	81.985,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.198,50**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.786,50**

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: **€ 7.378,65**

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: **€ 66.407,85**

data 02/03/2023

il tecnico incaricato
STEFANO PISCOPO