



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

116/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:

DOTT. CIRO FIORE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2024

TECNICO INCARICATO:

ARCH. CHRISTIAN MAGNI

CF:MGNCRS74T11F704J

con studio in SOVICO (MB) via Puecher 15

telefono: 3409128929

email: christian.magni@gmail.com

PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI 116/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box doppio a CASALMAIOCCO, via Torino n°1 (frazione Madonnina), della superficie lorda di **48 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

In contesto condominiale, box doppio in lunghezza sito al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,47 m.

Identificazione catastale:

- foglio 1, particella 347, sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 113,26 Euro, indirizzo catastale: via Torino, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

***** DATO OSCURATO ***** Coerenze e confini da Nord in senso orario: corsello comune d'accesso, proprietà di terzi, parti comuni per due lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, dei quali 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 1995 ed il 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.600,00
Data della valutazione:	17/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, derivante da atto giudiziario emesso il 22/11/2023 dal Tribunale di Monza al n°116 di repertorio, trascritta il 11/01/2024 a Lodi ai nn. 483/323, a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale della *** 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:	€. 530,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.150,00

Ulteriori avvertenze:

MILLESIMI

- proprietà/generali: 11,70
- box: 62,79
- spese palazzina Piazza Siena: 20,58
- ascensore Piazza Siena n°12: 65,24
- acqua: a millesimi fino al preventivo 2024; dal consuntivo di chiusura gestione in poi verranno calcolate in base al numero di occupanti che per le autorimesse è stato pattuito in 0,25

N.B. La cifra indicata alla voce "*spese condominiali scadute*" tiene conto delle ultime due gestioni, quella in corso (preventivo di gestione ordinaria 2024 e fondo di accantonamento per messa a norma dell'impianto elettrico) e quella precedente (spese ordinarie a consuntivo per il 2023); il totale degli arretrati, incluse cioè le annualità pregresse, ammonta a circa 2.800 €. Si evidenzia inoltre che, cambiando il metodo di ripartizione delle spese per il consumo di acqua (si veda quanto già riportato in calce alla paragrafo "millesimi"), dal prossimo bilancio a conguaglio dovrebbero calare di circa 100 € i costi di gestione ordinaria che rimarrebbero comunque rilevanti per via di tabelle millesimali (ricalcolate ed approvate dall'assemblea il 19/10/2023) redatte sulla base della mera superficie e che di fatto equiparano 1 mq di box a 1 mq di appartamento o di negozio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 27/10/2005) in forza della scrittura privata con autentica delle firme del 27/10/2005 a firma del dott. notaio MAGRI' Antonio ai nn. 1544/1261 di repertorio, registrata il 22/11/2005 a Milano 5 ai nn. 17852 serie 1T, trascritta il 25/11/2005 a Lodi ai nn. 26218/13641.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 27/10/2005) in forza dell'atto di compravendita del 28/07/1999 a firma del dott. notaio CANTU' Cesare ai nn. 28920/9171 di repertorio, registrato il 05/08/1999 a Milano ai nn. 24471 serie 1V, trascritto il 06/08/1999 a Lodi ai nn. 11797/7726

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n°1/1995 e successiva variante finale (DIA protocollata il 19/07/1996 al n°3038), intestata a *** DATO OSCURATO *** in qualità di amministratore unico della società *** DATO OSCURATO *** , per la costruzione della palazzina LOTTO 6, rilasciata il 10/03/1995 al n°3430 di protocollo di protocollo; agibilità del 21/11/1997.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera di Consiglio Comunale n°9 del 14/03/2013 con pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n°43 del 23/10/2013.

L'immobile ricade in zona AR "Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili".

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 CASALMAIOCCO VIA TORINO N°1, FRAZIONE MADONNINA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a CASALMAIOCCO, via Torino n°1 (frazione Madonnina), della superficie lorda di **48 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

In contesto condominiale, box doppio in lunghezza sito al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,47 m.

Identificazione catastale:

- foglio 1, particella 347, sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 113,26 Euro, indirizzo catastale: via Torino, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

***** DATO OSCURATO ***** Coerenze e confini da Nord in senso orario: corsello comune d'accesso, proprietà di terzi, parti comuni per due lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, dei quali 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 1995 ed il 1997.



La rampa carraia



Il corsello comune di manovra



L'unità oggetto della perizia



Vista interna



Vista interna



Il sistema di apertura automatizzata della basculante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una frazione periferica a destinazione residenziale, confinante con aree produttive di tipo artigianale ed agricole; i più importanti centri limitrofi sono Melegnano (4 km), S. Giuliano M.se (8 km), S. Donato M.se (10 km), Lodi e Milano zona Corvetto (17 km). Il traffico nella zona è esclusivamente locale; è presente un buon numero di parcheggi pubblici. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria; per quelli di tipo secondario (asili, scuole, uffici comunali, ecc.) e per le attività commerciali al dettaglio occorre recarsi in centro paese.



Vista aerea



Contesto urbano: piazza Siena



Contesto urbano: via Torino



La rampa condominiale d'accesso

SERVIZI

asilo nido

nella media 

scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
negozi al dettaglio	mediocre	
spazi verde	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m (varie linee)	nella media	
ferrovia distante 5 km (stazione di Melegnano)	nella media	
tangenziale distante 5 km (A58 Tangenziale Est Esterna)	buono	
tangenziale distante 10 km (A50 Tangenziale Ovest)	buono	
autostrada distante 8 km (A1 Milano-Roma-Napoli)	ottimo	
aeroporto distante 19 km (Linate), 62 km (Orio) e 75 km (Malpensa)	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In contesto condominiale di palazzina costruita nella seconda metà degli anni '90, box doppio in lunghezza con accesso da corsello di manovra comune.

L'unità vanta generose dimensioni, ovvero una profondità di 11,40 per una larghezza di 3,80 m (misure nette). Al momento del sopralluogo è apparso in buone condizioni, tuttavia si segnala una problematica inerente l'impianto elettrico, presente ma non funzionante perché non allacciato. L'unità nasceva infatti come pertinenza di un'abitazione: essendo però stata venduta separatamente dall'alloggio è attualmente priva di un proprio contatore. Tale situazione è però comune anche ad altre unità, per cui il Condominio ha già deliberato un intervento di adeguamento e certificazione dell'intero impianto (risultato non a norma); successivamente i singoli proprietari potranno scegliere se allacciare il box alla rete condominiale (prevedendo un semplice contascatti e pagando i consumi a conguaglio delle spese ordinarie di gestione), oppure dotarsi di un contatore dedicato.

Ovviamente la seconda soluzione è più onerosa, sia dal punto di vista dei costi di allacciamento (500 € circa) che della successiva gestione perché in bolletta i cosiddetti "costi fissi" avrebbero un'incidenza spropositata rispetto ai consumi esigui di un'autorimessa. Ciò nonostante, in via cautelativa, alla voce "Decurtazioni ed adeguamenti" in calce alla stima del valore commerciale del bene, viene introdotta uno sconto a forfait di 1.000 € che, oltre ai costi di allacciamento, è da intendersi anche quale ristoro per l'ipotetico protrarsi del disservizio fintanto che il Condominio non avrà provveduto ad adeguare e certificare l'impianto elettrico comune.

A tal proposito si precisa infine che il box è dotato di un sistema di apertura automatizzato comandabile a distanza il cui funzionamento, per mancanza di corrente, non è stato possibile verificare in sede di sopralluogo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello carraio</i> : in metallo a doppia anta battente con apertura elettrica radiocomandabile a distanza	nella media	
<i>pareti esterne</i> : setti in c.a. e blocchetti in cls	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : in piastrelle di grès	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : basculante in lamiera con	nella media	

apertura automatizzata il cui funzionamento non è stato possibile verificare per mancanza di corrente elettrica

pavimentazione esterna: in battuto di cemento

nella media 

Delle Strutture:

solaio di copertura: in lastre tipo "predalles"

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: a vista con tensione di 220V; conformità in fase di accertamento/adequamento (si veda quanto precisato nella descrizione dettagliata del bene)

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa (43 mq netti)	48,00	x	100 %	=	48,00
Totale:	48,00				48,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata svolta una ricerca in rete delle attuali offerte di vendita di autorimesse site nel raggio di 2 km dal bene oggetto di stima, dalla quale emerge una richiesta media di 1.000 €/mq. Considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare che denuncia, fin dall'anno scorso, una costante diminuzione delle compravendite, oltre al fatto che risulta sicuramente più complicata la vendita di un'autorimessa disgiunta da un'abitazione della quale sarebbe una necessaria pertinenza, si ritiene prevedibile uno sconto di trattativa di almeno il 20%.

Inoltre i box doppi in lunghezza non risultano particolarmente apprezzati perché la vettura parcheggiata in prossimità dell'ingresso blocca l'uscita dell'altra; pertanto si attribuisce al secondo posto 2/3 del valore dell'altro.

Infine si considera la generosa metratura dell'unità (48 mq lordi) ben superiore a quella di un normale box doppio (circa 28 mq netti, ovvero 32 mq lordi); un surplus di 16 mq sicuramente utili per scaffalature e/o per il ricovero di cicli e motocicli, ma comunque accessori ed il cui valore unitario si indicizza pari ad 1/3 di quello del primo posto auto.

Si stima quindi per il bene in oggetto un valore di mercato a corpo di:

$$(1.000*0,8)*[16 + (16*2/3) + (16*1/3)] = 800*32 = 25.600 \text{ €}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

25.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Sconto forfettario per mancanza di allacciamento alla linea elettrica	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 24.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 24.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sulle offerte di vendita di autorimesse ubicate in un raggio di 2 km dal bene oggetto di stima. La superficie commerciale è stata calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lodi, conservatoria dei registri immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Casalmaiocco, ed inoltre: annunci immobiliari editi su portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	48,00	0,00	24.600,00	24.600,00
				24.600,00 €	24.600,00 €

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:	€. 24.600,00

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 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:	€. 24.600,00

data 24/05/2024

il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI