



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**61/2020**

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA RIZZOTTO

CURATORE:

DOTT. GIUSEPPE NICOSIA, DOTT. ALFIO ALESSANDRO CARDILE

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 13/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Annalisa Cairo**

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: [annalisa.cairo@gmail.com](mailto:annalisa.cairo@gmail.com)

PEC: [annalisa.cairo@archiworldpec.it](mailto:annalisa.cairo@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 61/2020

## LOTTO 1

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

**A** capannone industriale a MONZA Via Ercolano 7, della superficie commerciale di **2.677,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Compendio composto da capannone a due campate, unico livello di piano ove sono ubicati ampi vani magazzino e deposito, limitate superfici ad uso ufficio, spogliatoi personale e servizi igienici.

Tettoia sui tre lati, ingresso carraio sulla via Ercolano dotato di cancello ad apertura scorrevole, cortile di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,30 circa (sottotrave).Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 18 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 19.227,69 Euro, indirizzo catastale: via Ercolano n. 7, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà, mappale 50, mappale 16, la via Ercolano da cui si accede, mappale 56

L'intero edificio sviluppa 1 piano, .

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.677,00 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>€. 1.328.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.328.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/11/2024</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:

*Convenzione Edilizia, stipulata il 09/11/2010 a firma di Notaio Giovanni Erba ai nn. 56034/11881 di repertorio, trascritta il 12/11/2010 a Milano II ai nn. 81822/138280, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da La soc. Imm. S. ha concesso alla soc. A. il diritto di installare sul lotto al mapp 66 fg. 16, la tettoia di protezione retrattile ad uso carico e scarico ad una distanza di mt 4,50 dal proprio confine anzichè a mt. 6.*

Si precisa che la tettoia retrattile di cui all'oggetto non risulta regolare in quanto non debitamente autorizzata in forza di provvedimenti edilizi e pertanto sarà oggetto di rimozione (vedere perizia Lotto 1 proc fall. n. 171/2019)

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/06/2020 a Milano II ai nn. 62479/11677, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 652.082,11.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 04/03/2021 a Milano II ai nn. 28788/19318, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di costituzione nuova società

con conferimento immobili (dal 13/01/2014), con atto stipulato il 13/01/2014 a firma di Notaio Claudio Sironi ai nn. 22919/12314 di repertorio, registrato il 16/01/2014 a Vimercate ai nn. 68 serie 1T

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/04/1998 fino al 21/04/2006), con atto stipulato il 02/04/1998 a firma di Notaio Sironi ai nn. 1707/704 di repertorio, registrato il 17/04/1998 a Monza ai nn. 1719, trascritto il 09/04/1998 a Milano II ai nn. 26677/19475.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2006 fino al 13/01/2014), con atto stipulato il 11/04/2006 a firma di Notaio Sironi ai nn. 14713/6137 di repertorio, registrato il 20/04/2006 a Monza ai nn. 3617 Serie 1T, trascritto il 21/04/2006 a Milano II ai nn. 61999/31512.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

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

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

Concessione in Sanatoria N. **1139/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere eseguite in difformità nel 1978: costruzione di tettoia a servizio dell'attività artigianale, presentata il 07/03/1986 con il n. 930 di protocollo, rilasciata il 13/02/1989.

Il titolo è riferito solamente a tettoia posta ai lati nord, est e ovest (confine con proprietà di terzi).

Non risulta inoltrata richiesta di autorizzazione di licenza d'uso

Concessione Edilizia (opere non eseguite - Concessione negata) N. **13/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento fabbricato industriale

**N. complesso realizzato in data anteriore 1°/09/'67**

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di porzione di tettoia a lato ovest (in continuità con tettoia di proprietà di terzi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione tettoia con smaltimento materiali

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizioni per adeguamento pristino stato: €5.000,00

.La struttura della tettoia è realizzata in appoggio tra la proprietà in oggetto di perizia e la proprietà

confinante e pertanto l'eventuale demolizione dovrà comportare l'assenso del citato confinante  
Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tettoia copri-scopri non autorizzata  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione  
Tettoia a lato sud (telo colore verde)

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**. Corrispondente allo stato assentito.

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

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

BENI IN MONZA VIA ERCOLANO 7  
**CAPANNONE INDUSTRIALE**  
DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a MONZA Via Ercolano 7, della superficie commerciale di **2.677,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Compendio composto da capannone a due campate, unico livello di piano ove sono ubicati ampi vani magazzino e deposito, limitate superfici ad uso ufficio, spogliatoi personale e servizi igienici.

Tettoia sui tre lati, ingresso carraio sulla via Ercolano dotato di cancello ad apertura scorrevole, cortile di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,30 circa (sottotrave).Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 18 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 19.227,69 Euro, indirizzo catastale: via Ercolano n. 7, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà, mappale 50, mappale 16, la via Ercolano da cui si accede, mappale 56

L'intero edificio sviluppa 1 piano, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 2km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

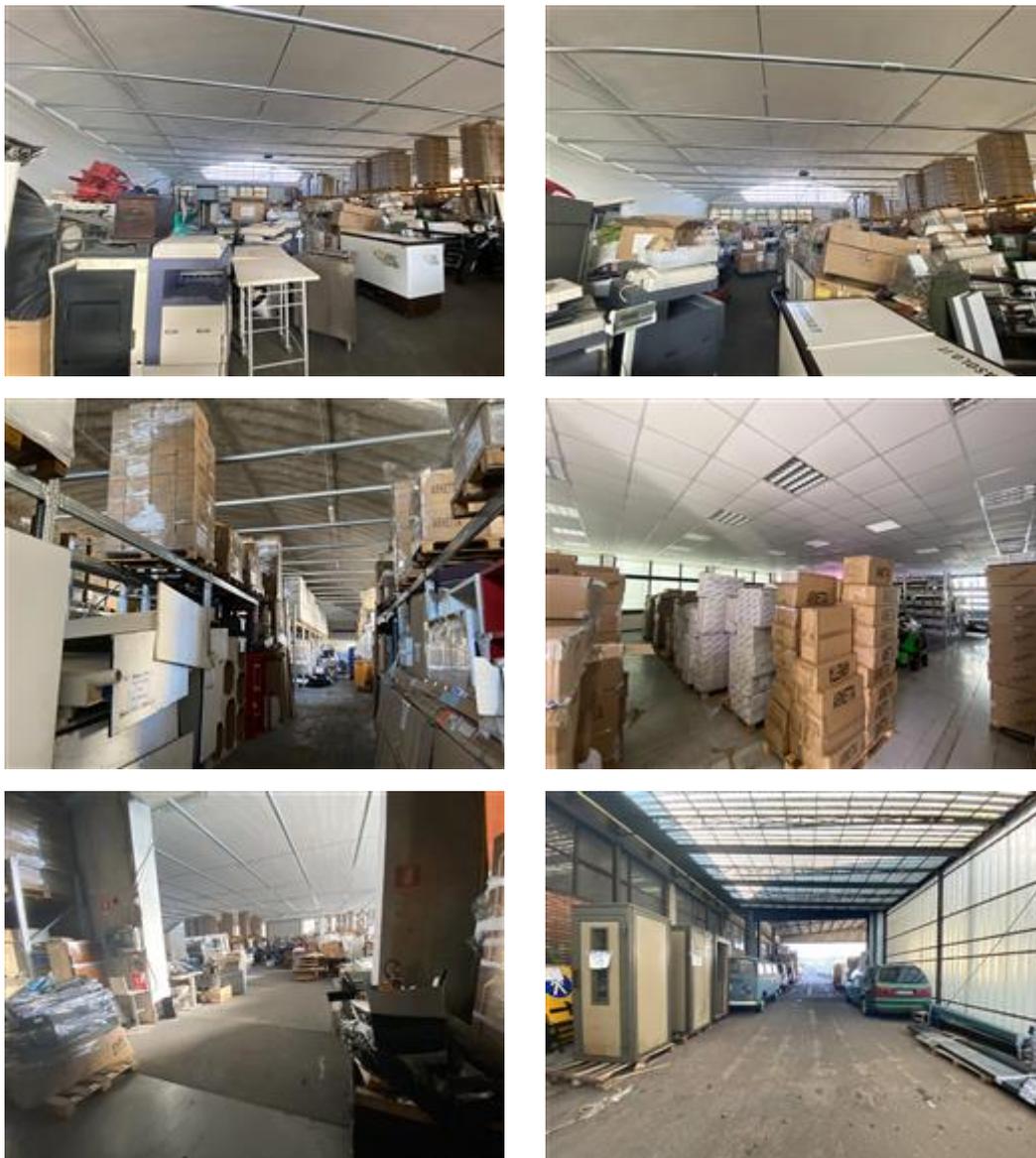
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : realizzato in ferro verniciato con apertura scorrevole	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : realizzati in alluminio e vetro - ferro e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in asfalto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in cemento industriale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : , il rivestimento è realizzato in mattoni a vista	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in travi e pilastri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a volta	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

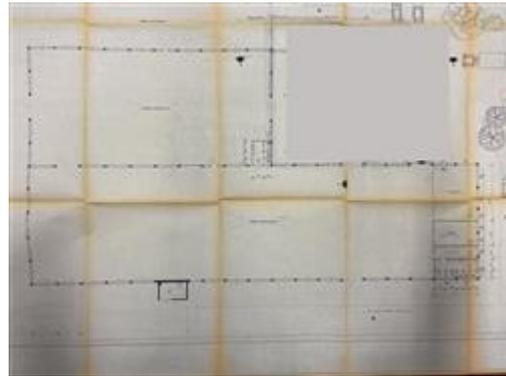
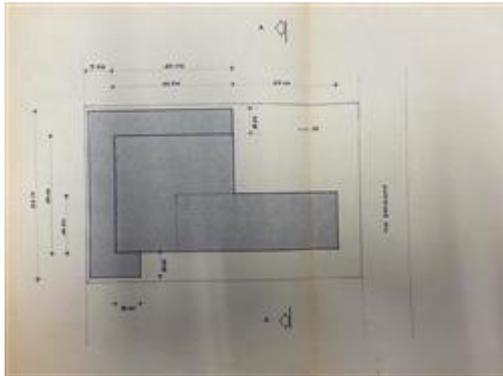


CONSISTENZA:

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
zona lavorazione e uffici	2.337,00	x	100 %	=	2.337,00
tettoia a confine	680,00	x	50 %	=	340,00
<b>Totale:</b>	<b>3.017,00</b>				<b>2.677,00</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: 07/10/2019

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 20/2016

Descrizione: LOTTO UNICO: CONCOREZZO, via F.lli Cervi,14 palazzina per la quota del 1000/1000 di piena proprietà palazzina con due u.i. una adibita ad appartamento e una ad ufficio con giardino antistante recintato e piantumato, sita in Concorezzo (Mb) via F.lli Cervi,14. L'unità è composta da i) un appartamento composto da P.T con soggiorno, cucina e servizio, scala al P. primo con tre camere, due bagni e due balconi, scala al P. Cantinato con locale unico, lavanderia, ripostiglio; posto al piano T/1/S1 della superficie lorda complessiva di circa mq 250 e commerciale di mq. 208,00 e ii) Locali ad uso Ufficio posti al P.T. e Primo, con scala interna, due servizi e locali accessori, due balconi oltre locale cantinato con servizio posto al piano T/1/S1 della superficie lorda complessiva di circa mq 250 e commerciale di mq. 208,00

Indirizzo: Via moro, 1 Concorezzo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 720.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 720.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 720.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,663.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/02/2020

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 33/2016

Descrizione: Complesso produttivo costituito da Officina lavorazione, Uffici amministrazione, laboratori, mensa, ex abitazione, superficie cortilizia a parcheggi e giardino

Indirizzo: Via Aristotele 47 - Brugherio, (MB)

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.350.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.792.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.012.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,990.00 m

Numero Tentativi: 3

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015. Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura concorsuale. Criteri di valutazione: al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante

un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi quindi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 10% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

L'area scoperta è da intendersi ricompresa nel valore finale della stima.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.677,00 x 500,00 = **1.338.500,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.338.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.338.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta

sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Monza, agenzie: locali

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	capannone industriale	2.677,00	0,00	1.338.500,00	1.338.500,00
				<b>1.338.500,00 €</b>	<b>1.338.500,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
realizzazione di recinzione interna, già interposta tra il fabbricato oggetto di vendita e la proprietà al mappale 16 ed ora rimossa (per quota 50% cadauna proprietà)	-5.000,00
	<b>5.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.328.500,00**

**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: **€. 1.328.500,00**

data 13/11/2024

il tecnico incaricato  
Annalisa Cairo