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

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Giuseppe Carlo REDAELLI

CF:RDLGPP48E16B729S
con studio in VEDANO AL LAMBRO (MB) P.tta Don Primo Mazzolari, 11
telefono: 0392324061
fax: 0392499788
email: giuseppe@studioredaelli.it
PEC: giuseppe.carlo.redaelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 74/2021

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ufficio** a DESIO VIA ALESSANDRO VOLTA 94/98, della superficie commerciale di **34,00** 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 ufficio posto a piano primo di un edificio condominiale oltre a n. 1 box singolo interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 172 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta, sc, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
  Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su cortile; altra u.i. di cui al sub. 37; enti comuni su due lati.

A.1 **box singolo**, identificato con il numero 12.
Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 172 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 62,18 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta, sc, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno; altra u.i. di cui al sub. 28 e 62 e enti comuni; corsello comune; altra u.i. di cui al sub. 112

Il bene risulta in uno stato di manutenzione sufficiente: il pavimento è costituito da un massetto in calcestruzzo con spolvero superficiale al quarzo e il soffitto prefabbricato in lastre predalles. L'altezza rilevata è pari a circa m 2,95.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**34,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**7,67 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 41.660,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	**€. 37.494,00**

trova:

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 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)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/02/2005 a firma di Notaio Simone CHIANTINI ai nn. 4365/2004 di repertorio, iscritta il 08/02/2005 a Milano 2 ai nn. 15562/3420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.
Importo ipoteca: € 14.250.000,00.
Importo capitale: € 9.500.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
La formalità è riferita solamente a lotto identificato catastalmente al foglio 26 mapp. 172. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di riduzione di somma nn. 130488/28345 del 04/08/2006. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 130489/28346 del 04/08/2006. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di quietanza e conferma nn. 138138/29954 del 07/09/2006. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di riduzione di somma nn. 138139/29955 del 07/09/2006. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di frazionamento in quota nn. 138140/29956 del 07/09/2006 rep. n. 11874 del 22/05/2006, notaio Ezilda MARICONDA, con il quale agli immobili, tra gli altri oggetto della procedura, vengono attribuite, tra le altre, le seguenti quote: ° immobile D8 in Desio, Via Lavoratori Autobianchi, 1 catastalmente identificato al foglio 26 part. 172 sub. 3; ° immobile A10 in Desio, Via Lavoratori Autobianchi, 1 catastalmente identificato al foglio 26 part. 172 sub. 18; ° immobile C1 in Desio, Via Lavoratori Autobianchi, 1 catastalmente identificato al foglio 26 part. 172 sub. 20; ° immobile A10 in Desio, Via Lavoratori Autobianchi, 1 catastalmente identificato al foglio 26 part. 172 sub. 21; ° immobile A3 in Desio, Via Lavoratori Autobianchi, 1 catastalmente identificato al foglio 26 part. 172 sub. 40; ° immobile A3 in Desio, Via Lavoratori Autobianchi, 1 catastalmente identificato al foglio 26 part. 172 sub. 58; ° immobile A3 in Desio, Via Lavoratori Autobianchi, 1 catastalmente identificato al foglio 26 part. 172 sub. 76; ° immobile C6 in Desio, Via Lavoratori Autobianchi, 1 catastalmente identificato al foglio 26 part. 172 sub. 99; ° immobile C6 in Desio, Via Lavoratori Autobianchi, 1 catastalmente identificato al foglio 26 part. 172 sub. 103; ° immobile C6 in Desio, Via Lavoratori Autobianchi, 1 catastalmente identificato al foglio 26 part. 172 sub. 111; ° immobile C6 in Desio, Via Lavoratori Autobianchi, 1 catastalmente identificato al foglio 26 part. 172 sub. 113; ° immobile C6 in Desio, Via Lavoratori Autobianchi, 1 catastalmente identificato al foglio 26 part. 172 sub. 114; ° immobile C6 in Desio, Via Lavoratori Autobianchi, 1 catastalmente identificato al foglio 26 part. 172 sub. 141; ° immobile C6 in Desio, Via Lavoratori Autobianchi, 1 catastalmente identificato al foglio 26 part. 172 sub. 153; ° immobile C6 in Desio, Via Lavoratori Autobianchi, 1 catastalmente identificato al foglio 26 part. 172 sub. 154; ° immobile C6 in Desio, Via Lavoratori Autobianchi, 1 catastalmente identificato al foglio 26 part. 172 sub. 155; ° immobile C6 in Desio, Via Lavoratori Autobianchi, 1 catastalmente identificato al foglio 26 part. 172 sub. 156 Capitale di € 8.517.528,00 - Ipoteca di € 12.776.292,00. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento restrizione di beni nn. 138141/29957 del 07/09/2006, notaio Ezilda MARICONDA con il quale si escludono dall'ipoteca i seguenti immobili: ° fabbricati in Desio identificati catastalmente al foglio 26, mapp. 172 sub. 1-22-23-24-85-103-104-106-152-706-709. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 6530/1240 del 15/01/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di riduzione di somma nn. 17194/4260 del 03/02/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 17195/4261 del 03/02/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di frazionamento in quota nn. 17196/4262, rep. n. 12419 del 21/11/2006, notaio Ezilda MARICONDA, con il quale agli immobili, tra gli altri, oggetto della procedura, vengono attribuite, tra le altre, le seguenti quote: ° immobile D8 in Desio, via

Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente identificato al foglio 26, mapp. 172, sub. 3 - Capitale di € 625.000,00 - Ipoteca di € 937.500,00; ° immobile A10 in Desio, via Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente identificato al foglio 26, mapp. 172, sub. 705 - Capitale di € 250.000,00 - Ipoteca di € 375.000,00; ° immobile A10 in Desio, via Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente identificato al foglio 26, mapp. 172, sub. 713 - Capitale di € 60.000,00 - Ipoteca di € 90.000,00; ° immobile A10 in Desio, via Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente identificato al foglio 26, mapp. 172, sub. 18 - Capitale di € 316.000,00 - Ipoteca di € 474.000,00; ° immobile C1 in Desio, via Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente identificato al foglio 26, mapp. 172, sub. 20 - Capitale di € 450.000,00 - Ipoteca di € 675.000,00; ° immobile A10 in Desio, via Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente identificato al foglio 26, mapp.172, sub. 21 - Capitale di € 255.000,00 - Ipoteca di € 382.500,00; ° immobile A3 in Desio, via Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente identificato al foglio 26, mapp. 172, sub. 40 - Capitale di € 85.000,00 - Ipoteca di € 127.500,00; ° immobile A3 in Desio, via Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente identificato al foglio 26, mapp. 172, sub. 58 - Capitale di € 87.000,00 - Ipoteca di € 130.500,00; ° immobile A3 in Desio, via Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente identificato al foglio 26, mapp. 172, sub. 76 - Capitale di € 89.000,00 - Ipoteca di € 133.500,00; ° immobile C6 in Desio, via Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente identificato al foglio 26, mapp. 172, sub. 111; ° immobile C6 in Desio, via Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente identificato al foglio 26, mapp. 172, sub. 113; ° immobile C6 in Desio, via Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente identificato al foglio 26, mapp. 172, sub. 114; ° immobile C6 in Desio, via Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente identificato al foglio 26, mapp. 172, sub. 141; ° immobile C6 in Desio, via Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente identificato al foglio 26, mapp. 172, sub. 153; ° immobile C6 in Desio, via Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente identificato al foglio 26, mapp. 172, sub. 154; ° immobile C6 in Desio, via Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente identificatoal foglio 26, mapp. 172, sub. 155; ° immobile C6 in Desio, via Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente identificato al foglio 26, mapp. 172, sub. 156, tra gli altri, Capitale di € 380.000,00 - Ipoteca di € 570.000,00. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 49505/11079 del 02/04/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 49506/11080 del 02/04/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 71782/14996 del 15/05/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 71783/14997 del 15/05/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 71786/15000 del15/05/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 71787/15001 del 15/05/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 128213/25358 del 03/08/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 137127/26953 del 06/09/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 176202/37045 del 23/11/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 176203/37046 del 23/11/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 194241/40357 del 24/12/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 194242/40358 del 24/12/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 197632/40671 del 31/12/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 197633/40672 del 31/12/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 197634/40673 del 31/12/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 197635/40674 del 31/12/2007. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di riduzione di somma nn. 140782/22476 del 29/09/2008. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 140783/22477 del 29/09/2008. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di frazionamento in quota nn. 140784/224788 del 29/09/2008, rep. n. 15022/6419 del 19/09/2008, notaio Ezilda MARICONDA, con il quale all'immobile, tra gli altri, oggetto della procedura, viene attribuita la seguente quota: ° immobile A10 in Desio, via Lavoratori Autobianchi, 1, catastalmente

identificato al foglio 26, mapp. 172, sub. 716 - Capitale di € 226.299,99 - Ipoteca di € 339.449,98. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 203425/31051 del 30/12/2008. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 47821/9300 del 20/04/2009. - A margine di detta iscrizione risulta annotamento di restrizione di beni nn. 47822/9301 del 20/04/2009.

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)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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)

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

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:	**€. 968,62**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 843,38**

Ulteriori avvertenze:

Si allega alla presente perizia, dettaglio spese condominiali ricevute dall'amm.re di condominio in data 27/02/2019.
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. 78/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edifici ad uso residenziale-direzionale-commerciale (T1-T2), presentata il 25/07/2003 con il n. 24383 di protocollo, rilasciata il 20/07/2004

Denuncia di inizio attività **N. 423/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di muratura e parete vetrata e formazione di blocco bagno e antibagno, presentata il 12/09/2007 con il n. 37698 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 DESIO VIA ALESSANDRO VOLTA 94/98

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a DESIO VIA ALESSANDRO VOLTA 94/98, della superficie commerciale di **34,00** 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 ufficio posto a piano primo di un edificio condominiale oltre a n. 1 box singolo interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 172 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta, sc, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
  Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su cortile; altra u.i. di cui al sub. 37; enti comuni su due lati.

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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L’area in cui sorge l’edificio è posizionata in vicinanza della 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 dell’insediamento è servita da parcheggi esterni ed un autorimessa interrata.
L’accesso carraio all’autorimessa interrata si ha dall’angolo dell’edificio posto tra via Milite Ignoto e via G. Tarra.
L’accesso pedonale si ha invece da via Alessandro Volta oltre che dal lato del fabbricato affacciante su via Milite Ignoto.
L’edificio, denominato T1, è all’interno di un lotto di forma trapezoidale. La copertura risulta piana e utilizzata quale alloggiamenti per le varie utenze impiantistiche.L’unita immobiliare, posta a piano primo, risulta composta da un locale adibito ad ufficio, un disimpegno e un bagno.
L'altezza interna via da m 2,40 a m 2,70.
La struttura risulta “tradizionale”, costituita da travi e pilastri, l'immobile risulta completamente pavimentato. E’ presente un controsoffitto nel locale bagno che permette il passaggio al di sopra di esso di una serie di impianti. Le finestre sono in alluminio con doppio vetro apribili verso l'esterno, la porta d’accesso è blindata, le due porte interne, sono una di tipo "a battente" e una "scorrevole", entrambe di colore bianco.

L'immobile nel complesso risulta in buone condizioni.

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
Ufficio U18 di cui al mapp. 172 sub. 713	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	**34,00**				**34,00**

ACCESSORI:

box singolo, identificato con il numero 12.
Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 172 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 62,18 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta, sc, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno; altra u.i. di cui al sub. 28 e 62 e enti comuni; corsello comune; altra u.i. di cui al sub. 112

Il bene risulta in uno stato di manutenzione sufficiente: il pavimento è costituito da un massetto in calcestruzzo con spolvero superficiale al quarzo e il soffitto prefabbricato in lastre predalles. L'altezza rilevata è pari a circa m 2,95.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	15,33	x	50 %	=	7,67
Totale:	**15,33**				**7,67**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	34,00	x	1.000,00	=	**34.000,00**
Valore superficie accessori:	7,66	x	1.000,00	=	**7.660,00**
					41.660,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.660,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.660,00**

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	ufficio	34,00	7,66	41.660,00	41.660,00
				41.660,00 €	**41.660,00 €**

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: **€. 41.660,00**

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: **€. 4.166,00**

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 **€. 37.494,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 31/01/2024

il tecnico incaricato
Geom. Giuseppe Carlo REDAELLI