TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

FALLIMENTARE

134/2021

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CURATORE:

DOTT.SSA RAFFAELLA FIGINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

GEOM. GRAZIANO DERIO BRIOSCHI

CF:BRSGZN68E05F704R
con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2
telefono: 3493562847
email: graziano@studiobrioschi.com
PEC: graziano.brioschi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 134/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone artigianale a MEDA Via Giuseppe Verdi 23, della superficie commerciale di **3.099,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone artigianale/industriale disposto su complessivi 5 livelli, piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo (vano tecnico).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3.Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 48 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 17.916,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi 23, piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: via Giuseppe Verdi, altra u.i.u., cortile comune, mappale 109

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

Si rileva che il fronte est della proprietà confinante con la ferrovia, causa il raddoppio della linea ferroviaria, è oggetto di esproprio per una fascia di circa 180 metri quadrati ed oggetto di occupazione temporanea per tutta la durata dei lavori, per una fascia di circa 185 mq. a carico dei mappali 48 e 51. (N.B. Superfici indicate da Ferrovie Nord Spa.)

B **appartamento** a MEDA Via Giuseppe Verdi 23, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento posto al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, locale bagno, ripostiglio, camera da letto e porzione di area scoperta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 410.Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 48 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: via Giuseppe Verdi, mappale 41, cortile comune, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

C

villa singola a MEDA Via Giuseppe Verdi 23, della superficie commerciale di **437,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, locale bagno, ripostiglio, camera da letto e porzione di area scoperta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 51 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 13

vani, rendita 1.644,92 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi 3, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: cortile mappale 48, mappale 45, ferrovia, cortile mappale 48

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

Si rileva che il fronte est della proprietà confinante con la ferrovia, causa il raddoppio della linea ferroviaria, è oggetto di esproprio per una fascia di circa 180 metri quadrati ed oggetto di occupazione temporanea per tutta la durata dei lavori, per una fascia di circa 185 mq. a carico dei mappali 48 e 51 (N.B. Superfici indicate da Ferrovie Nord Spa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**3.602,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 2.083.043,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 1.874.738,70**
Data di conclusione della relazione:	**11/04/2025**

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 04/11/2014 a firma di notaio Mattia D'Amato di Carugate ai nn. 25406/9926 di repertorio, iscritta il 11/11/2014 a Milano 2 ai nn. 101211/17581, a favore di ***

DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 1.000.000,00 euro.
Importo capitale: 500.000,00 euro.
Durata ipoteca: 7 anni.
La formalità è riferita solamente a opificio identificato al foglio 30 mappale 48 subalterno 701

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/12/2016 a firma di notaio Mattia D'Amato di Carugate ai nn. 27964/11428 di repertorio, iscritta il 22/12/2016 a Milano 2 ai nn. 146923/27582, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.
Importo ipoteca: 360.000,03 euro.
Importo capitale: 297.888,84 euro.
La formalità è riferita solamente a opificio identificato al foglio 30 mappale 48 subalterno 701 e casa del custode foglio 30 mappale 48 subalterno 702

ipoteca **legale**, stipulata il 13/11/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione - avviso di addebito esecutivo ai nn. rep. 13134/6818 di repertorio, iscritta il 14/11/2018 a Milano 2 ai nn. 143858/26635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 404.806,88 euro.
Importo capitale: 202.403,44 euro.
La formalità è riferita solamente a opificio identificato al foglio 30 mappale 48 subalterno 701

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/11/2014 a firma di notaio D'Amato Mattia di Carugate ai nn. 25514/9962 di repertorio, iscritta il 02/12/2014 a Milano 2 ai nn. 108729/18875, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a casa unifamigliare identificata al foglio 30 mappale 51 subalterno 701

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/07/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. rep. 136/2021 di repertorio, trascritta il 04/08/2020 a Milano 2 ai nn. 87192/55018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a opificio identificato al foglio 30 mappale 48 subalterno 701 e casa del custode foglio 30 mappale 48 subalterno 702

sentenza di fallimento, stipulata il 27/10/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136/2021 di repertorio, trascritta il 27/01/2022 a Milano 2 ai nn. 8331/5699, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a opificio identificato al foglio 30 mapple 48 subalterno 701 e casa del custode foglio 30 mappale 48 subalterno 702

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di Società (dal 29/09/1994), con atto stipulato il 29/09/1994 a firma di notaio Mario Erba di Monza ai nn. rep. 56834/4739 di repertorio, trascritto il 10/02/1995 a Milano 2 ai nn. 12335/7811.
La società si trasformava in S.r.l.: nel predetto atto si precisava che la società possedeva nel comune di Meda Via Verdi 23 un opificio con piccola rea annessa allora censiti nel catasto terreni al foglio 30 mappale 48 - fabbricato da accertare - e mappale 52 seminativo I

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/09/1996), con atto stipulato il 18/09/1996 a firma di notaio Gabriele Secondo Cassina di Meda ai nn. rep. 79916/6392 di repertorio, trascritto il 09/10/1996 a Milano 2 ai nn. 77816/50370.
Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito al foglio 30 mappale 51 (villetta)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di titoli ultraventennali (fino al 08/06/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di titoli ultraventennali (fino al 18/09/1996).
Il titolo è riferito solamente a fabbricato censito al foglio 30 mappale 51 (villetta)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Cessione di ramo di azienda (dal 08/06/1989 fino al 29/09/1994), con atto stipulato il 08/06/1989 a firma di notaio Luigi Spera ai nn. 50277/8557 di repertorio, trascritto il 03/07/1989 a Milano 2 ai nn. 51921/37488 - 51922/37489.
Alla società esecutata con tale atto in primo luogo (trascrizione 51921/37488), viene ceduto un ramo di azienda posto nel comune di Meda Via Verdi n. 23, costituito dalle attività e passività e con particolare riguardo all'immobile costituito da un opificio e piccola area annessa allora censiti nel catasto terreni al foglio 30 mappale 48 - fabbricato da accertare - e mappale 52 sem. I. In secondo luogo (trascrizione 51922/37489), Convenzione tra la società in fallimento, nella sua qualità di proprietaria dell'opificio e piccola area annessa come sopra acquistati, ed il S[redacted] nella sua qualità di proprietario della casa di civile abitazione al mappale 51 del foglio 30, rispettivamente: ** della liceità delle immissioni derivanti dall'esercizio di produzione e commercio di mobili esercitata nella forma e dimensioni allora in essere dell'opificio in Meda via Verdi 23; *** di non provocare nuove e diverse immissioni ex art. 844 C.C. salvo quelle derivanti dall'uso normale dell'opificio per le attività produttive ed accessorie

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate in quanto a lui ignote.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 **N. Art. 26 16898/1987-0 del 15/07/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne per creazione bagno interno alla portineria, presentata il 15/07/1987 con il n. 16898/1987 di protocollo

C.I.A. **N. 188/2012 CIA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova listellatura tetto e sostituzione tegole in cotto con nuove tegole in cotto di uguale forma e colore, presentata il 17/09/2012 con il n. 13715/12 di protocollo

Nulla Osta **N. 95/1959**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio ad uso industriale, presentata il 09/04/1959 con il n. 2198 di protocollo, agibilità del 22/11/1969

Concessione per esecuzione lavori edili **N. 4/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione interna, presentata il 09/01/1991 con il n. 472 di protocollo

DIA **N. 115/2001-0**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione vano caldaia, presentata il 19/03/2001 con il n. 8176 di protocollo

D.I.A. **N. 491/2001-0**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura facciate e zoccolatura in lastre di grees, presentata il 28/11/2001 con il n. 32179 di protocollo

Nulla Osta **N. 56/1965-0**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riformare sostanzialmente casa di abitazione, presentata il 09/12/1965 con il n. 10160 di protocollo

Nulla Osta **N. 180/1970-0**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di di ampliamento laboratorio, presentata il 08/10/1970 con il n. 8842 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 90559/1986-0**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria casa abitazione, presentata il 30/05/1986 con il n. 11106 cat. 10 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 313**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento produttivo, presentata il 28/03/1986 con il n. 6205 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B1 Città consolidata a cortina.
Norme tecniche di attuazione ed indici:
Estratto da P.G.T. **Art. 13 Aree B - Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale.**

13.1 Definizioni Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a destinazione residenziale o con presenza di attività lavorative diverse, anche collocate in edifici con tipologia specifica. In base ai differenti caratteri della morfologia urbana le aree B sono ripartite nelle seguenti sottoclassi: Aree B1 - Città consolidata a cortina: isolati sorti a ridosso del nucleo storico e lungo gli assi viari principali, con edifici di altezza generalmente non superiore a 3 piani fuori terra, con significativi tratti a cortina continua lungo il fronte stradale. Rientrano in questa sottoclasse anche i condomini costituiti da fabbricati residenziali di recente realizzazione, di altezza prevalente 4-5 piani fuori terra, realizzati al centro del lotto con rari episodi a cortina. - 13.2 Disciplina delle Aree B1 e B2. Destinazioni principale e complementari: La destinazione principale di queste aree è la residenza (Gf 1); sono considerate compatibili tutte le altre destinazioni d'uso elencate all'art. 4 ad eccezione di quelle indicate di seguito. Destinazioni escluse: Sono escluse le funzioni attinenti le attività logistica (Gf 2.3), i locali di intrattenimento e svago (GF 4.3). Commercio: Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf 5.1), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf 5), sono compatibili alle condizioni di cui ai successivi artt. 20 e seguenti. - 13.2.2 Salvaguardia delle SL esistenti. È consentita la conversione a residenza delle SL produttive nello stato di fatto anche quando ecceda la

capacità edificatoria risultante dall'applicazione dell'indice di area. Lo sfruttamento di detta SL è condizionato al rispetto dei parametri di altezza (H), rapporto di copertura (Rc) e distanze (Dc, Df, Ds) riportati al paragrafo successivo. 13.2.3 Indici e parametri. Salva la facoltà della conservazione delle SLP SL esistenti, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri: If proprio (mq/mq) = 0,15 - If massimo (mq/mq) 0,50 - IC (%) 50 - H (m) 13,50 - IPF (%) 30. 13.2.4 Ampliamento delle attività produttive esistenti

Per le attività produttive in esercizio alla data di adozione della presente disciplina, i relativi fabbricati destinati alla produzione manifatturiera, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, esistenti alla data di adozione della prima variante generale di PGT, possono essere oggetto di ampliamenti: • fino ad un massimo del 20% della SL esistente; • fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di Rc IC = 75%; anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona If, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE ed RLI). Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non considerare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a residenza o per attività commerciali. 13.2.5 Modalità di attuazione. Titolo abilitativo semplice; Piano Attuativo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per gli interventi di trasformazione di lotti di estensione (Sf) superiore a mq 5.000 e per le aree assoggettate a piano attuativo individuate con apposito perimetro nella tavola di piano (RP.01). Gli interventi comportanti la conversione a residenza di una SL produttive di estensione superiore a mq 400, realizzati in lotti di estensione (Sf) inferiore a mq 5.000 sono subordinati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato. 13.2.6 Prescrizioni morfologiche. Nella tavola di Piano (RP.01) sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi. Per tutti i casi di nuova edificazione o riedificazione nella cortina stradale, per l'altezza dei fabbricati si applicano le disposizioni dettate al precedente art. 12.8.1. Fatti salvi i diritti di terzi, l'estensione della cortina edilizia stradale esistente tramite l'ampliamento di edifici esistenti o l'aggiunta di nuovi edifici posti in continuità con questa è ammessa anche quando non specificamente individuata nella tavola di piano. 13.2.7 Salvaguardia dei giardini privati di pregio Nella tavola RP 01 sono individuati i lotti caratterizzati dalla presenza di giardini privati di grande estensione e qualità. Al fine di preservare consistenza dell'area verde e della sua vegetazione, la capacità edificatori di questi lotti è limitata all'applicazione dell'indice proprio. If proprio = 0,15 mq/mq - If massimo = 0,20 mq/mq - Sono inoltre da rispettare i rapporti: IC = 20% - IPF= 60% - Restano fermi gli altri parametri di zona.

PER OGNI ALTRA ULTERIORE INFORMAZIONE FARE RIFERIMENTO AL P.G.T. PUBBLICATO SU SITO COMUNALE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che la proprietà è sottoposta a fascia di rispetto della ferrovia per 30 metri.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Villa: lieve diversa distribuzione delle partizioni interne ai vari piani. Al piano terra, chiusura di parte di foro scala proveniente dal piano interrato, al piano primo, lato nord est del fabbricato, realizzazione di locale unico invece di due camere da letto con disimpegno, al piano secondo sottotetto, ampliamento ai lati del vano scala con creazione di due locali solaio. Abitazione custode, si rileva diversa distribuzione rispetto ad articolo 26 del 1987, nel

condono del 1986 n. 313 è indicata la sagoma dell'abitazione custode ma non le effettive partizioni interne. Per il capannone, sempre in riferimento al condono 313, si rilevano diverse distribuzioni delle partizioni interne, ai vari piani, in particolare al piano primo e parte piano secondo sottotetto. Sull'area cortilizia, in riferimento alla villa, sul lato Est è stata realizzata una tettoia, probabilmente per ricovero automezzi, in riferimento all'area del capannone, diverse tettoie sia a confine con giardino della villa che a confine con la ferrovia; dette tettoie non sono regolarizzabili.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per le partizioni interne, presentazione di CILA ad opere eseguite, per gli ampliamenti al piano sottotetto, l'ampliamento supera il 2% della superficie assentita quindi necessaria fiscalizzazione
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge ed escluse certificazioni di conformità): €.6.000,00
- sanzione (a partire da 1.032,00 euro): €.1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data della presente, non si rilevano difformità catastali in quanto le planimetrie catastali rappresentano lo stato dei luoghi. Dopo esproprio da parte delle Ferrovie Nord, la perimetrazione parallela alla ferrovia, verrà ridotta della fascia espropriata; sarà necessario prevedere frazionamento della porzione di area espropriata dei mappali 48 e 51 e conseguente rappresentazione dell'area sulle planimetrie catastali.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge ed escluse certificazioni di conformità): €.4.500,00
- diritti catastali: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Dipendenti dai temi di esproprio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MEDA VIA GIUSEPPE VERDI 23

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a MEDA Via Giuseppe Verdi 23, della superficie commerciale di **3.099,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone artigianale/industriale disposto su complessivi 5 livelli, piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo (vano tecnico).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3.Identificazione catastale:

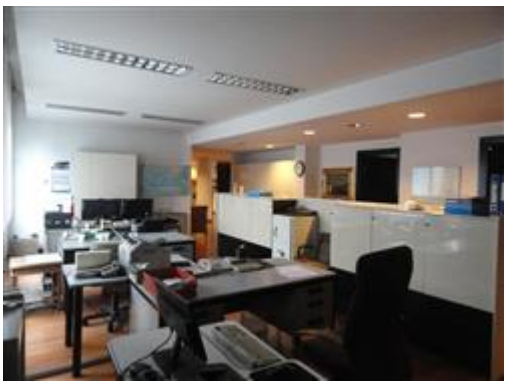
- foglio 30 particella 48 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 17.916,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi 23, piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, intestato a *** DATO

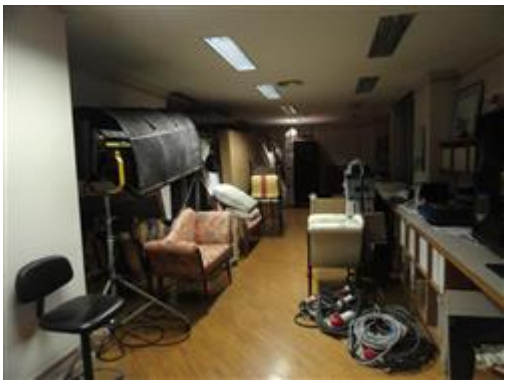
OSCURATO ***
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: via Giuseppe Verdi, altra u.i.u., cortile comune, mappale 109

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

Si rileva che il fronte est della proprietà confinante con la ferrovia, causa il raddoppio della linea ferroviaria, è oggetto di esproprio per una fascia di circa 180 metri quadrati ed oggetto di occupazione temporanea per tutta la durata dei lavori, per una fascia di circa 185 mq. a carico dei mappali 48 e 51. (N.B. Superfici indicate da Ferrovie Nord Spa.)








DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Vista aerea



estratto mappa catastale (fuori scala)



Villa





Schema Ferrovie Nord Area in esproprio e area occupazione temporanea (fuori scala)

SERVIZI

municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante MI-Meda circa 3 km	nella media
ferrovia distante Stazione Ferrovie Nord circa 1,5 km	nella media
autobus distante circa 2 km	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di stima di cui al presente corpo, è un capannone disposto su complessivi 5 livelli, ad uso artigianale/industriale, posto nel comune di Meda, a ridosso del centro cittadino, utilizzato fino a prima del fallimento della società proprietaria del bene, per la costruzione di arredi.

Risulta fare parte di un complesso immobiliare in cui sono ricavati l'abitazione del custode e l'abitazione dei proprietari, questa ultimamente utilizzata come esposizione della produzione dell'azienda; l'abitazione del custode e dei proprietari, sono oggetto di stima in altri corpi facenti parte sempre della stessa relazione di stima.

Al piano interrato, che non si sviluppa per tutta l'estensione dei piani superiori, sono ricavati dei depositi senza permanenza di persone, al piano terra sono ricavati due ampi vani destinati a laboratorio, al piano primo sono ricavati gli uffici ed una porzione di lavoratorio, mentre al piano secondo vi sono dei depositi senza permanenza di persone; il piano terzo, che consiste in un piccolo locale, è ricavato un vano tecnico.

La costruzione del capannone è risalente alla fine degli anni 50, con interventi di ampliamento negli anni successivi.

Lo stato di conservazione del capannone, alla data del sopralluogo, è sufficiente; a vista non si sono riscontrati vizi agli impianti e/o alle strutture nè tantomeno la proprietà ha lamentato delle criticità; è in ogni caso necessario che chi si aggiudicherà il bene oggetto di stima, provvederà ad incarricare tecnici di sua fiducia al fine di verificare il funzionamento degli impianti e provvedere a realizzare eventuali interventi di adeguamento alla normativa vigente.





Tettoia abusiva



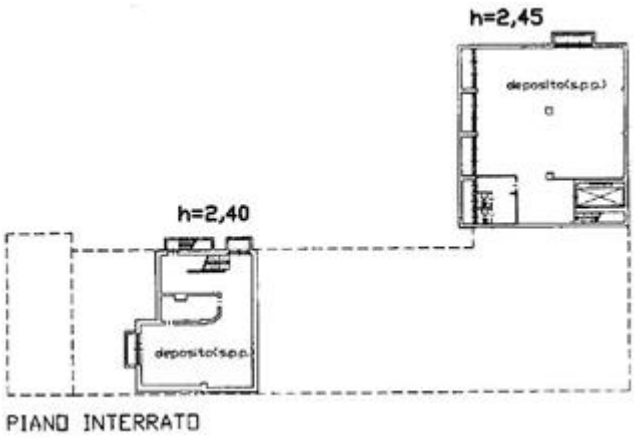
Tettoia abusiva

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

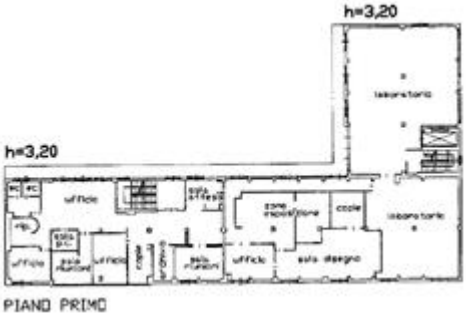
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra (area laboratorio) sup. lorda	790,00	x	100 %	=	790,00
Piano primo (area uffici e laboratorio) sup. lorda	955,00	x	100 %	=	955,00
Piano secondo (sottotetto senza permanenza di persone) sup. lorda	955,00	x	100 %	=	955,00
Piano terzo (vano tecnico) sup. lorda	19,00	x	100 %	=	19,00
Piano interrato (deposito senza permanenza di persone) sup. lorda	310,00	x	100 %	=	310,00
Area scoperta e androni	1.400,00	x	5 %	=	70,00
Totale:	**4.429,00**				**3.099,00**



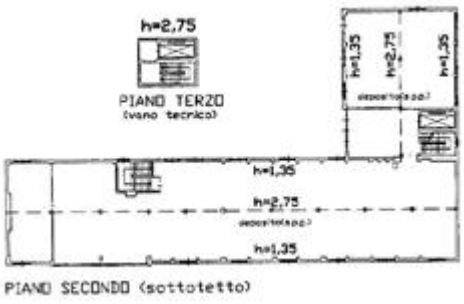
Planimetria piano interrato (fuori scala)



Planimetria piano terra (fuori scala)



Planimetria piano primo (fuori scala)



Planimetria piano sottotetto (fuori scala)

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: 13/11/2017

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 180/2013

Descrizione: A - Capannone mq. 1215, su tre piani, porzione di immobile industriale in pessimo stato di conservazione suddiviso in uffici, servizi e laboratori piano terra e locali ad uso laboratorio e magazzini piano 1° e 2° oltre area cortilizia. B - Villetta mq. 333,15, piano terra e 1°, porzione semindipendente in fregio a via Maderna completamente da ristrutturare con giardino di proprietà. C - Terreno mq. 540, di forma rettangolare con accesso da via Farga., 2

Indirizzo: Via Maderna, 9 Seveso, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 500.825,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 160.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,330.00 m

Numero Tentativi: 5

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è 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 di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l’ubicazione, le caratteristiche dell’edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all’epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azzonamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 1.250,00 a massimo €/mq. 1.650,00 per gli uffici, da minimo €/mq 450,00 a massimo €/mq. 750,00 per i capannoni, da minimo €/mq 1.250,00 a massimo €/mq. 1.650,00 per gli appartamenti.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 450,00 omogeneizzato tra le varie destinazioni d'uso..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.099,00	x	450,00	=	**1.394.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.394.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.394.550,00**

BENI IN MEDA VIA GIUSEPPE VERDI 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MEDA Via Giuseppe Verdi 23, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento posto al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, locale bagno, ripostiglio, camera da letto e porzione di area scoperta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 410.Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 48 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: via Giuseppe Verdi, mappale 41, cortile comune, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.










DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Vista aerea



estratto mappa catastale (fuori scala)



Villa





Schema Ferrovie Nord Area in esproprio e area occupazione temporanea (fuori scala)

SERVIZI

municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante MI-Meda circa 3 km	nella media
ferrovia distante Stazione Ferrovie Nord circa 1,5 km	nella media
autobus distante circa 2 km	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di stima di cui al presente corpo, è un appartamento posto al piano terra, posto nel comune di Meda, a ridosso del centro cittadino, utilizzato dalla proprietà come abitazione del custode.

Risulta fare parte di un complesso immobiliare in cui sono ricavati l'abitazione del custode e l'abitazione dei proprietari, questa ultimamente utilizzata come esposizione della produzione dell'azienda; l'abitazione dei proprietari ed il capannone, sono oggetto di stima in altri corpi facenti parte sempre della stessa relazione di stima.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, locale bagno, ripostiglio, camera da letto, lavanderia e porzione di area scoperta.

La costruzione del complesso è risalente alla fine degli anni 50, con interventi di ampliamento negli anni successivi.

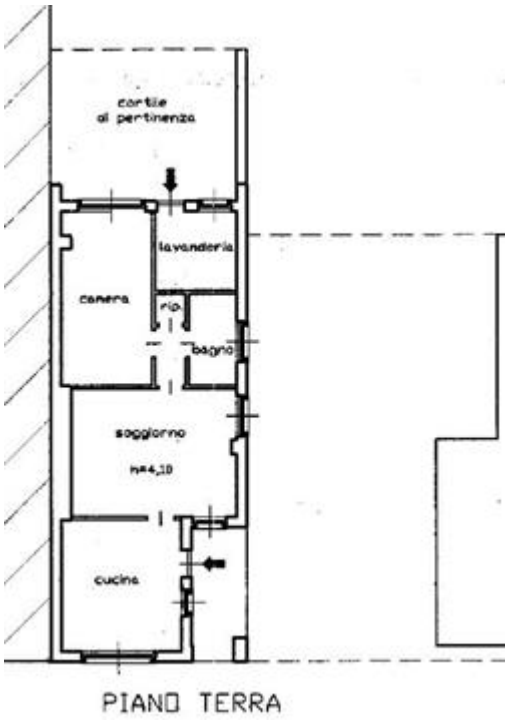
Lo stato di conservazione dell'appartamento è scarso, si sono rilevate infiltrazioni di umidità per risalita capillare; gli impianti sono del tipo sottotraccia, si presume funzionanti poichè l'appartamento era abitato dal custode fino a poche settimane prima del sopralluogo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (lorda)	66,00	x	100 %	=	66,00
Totale:	**66,00**				**66,00**



Planimetria piano terra (fuori scala)

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: 06/03/2019
Fonte di informazione: FALLIMENTO, 33/2017
Descrizione: Box doppio di mq. 13., 4
Indirizzo: Via Umberto Pace, 14 Meda, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 20.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 20.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 141.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/10/2019

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 33/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 109,11, piano 4°, tre vani, servizi e cantina, oltre a box interrato., 2

Indirizzo: Via Umberto Pace, 14 Meda, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 141.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/03/2019

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 33/2017

Descrizione: Box singolo di mq. 13, piano interrato., 3

Indirizzo: Via Umberto Pace, 14 Meda, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 141.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/11/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1527/2012

Descrizione: Trilocale di mq. 70, piano terreno, soggiorno, cucina bagno e 2 camere., 1

Indirizzo: Via Seveso, 3 Meda, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 143.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/12/2021

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 42/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 142,99 al piano primo. Box singolo di mq. 9,50. Posto auto scoperto di mq. 4,05. Posto auto di mq. 4,31. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4+4 (ai sensi Legge 431/98), registrato il 28/02/2016 , 2

Indirizzo: Via Felice Orsini, 74 Meda, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 177.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 177.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 143.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/12/2021

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 42/2017

Descrizione: appartamento mq. 102,58 posto al piano terra/primo e interrato. Box singolo di mq. 6,50, 3

Indirizzo: Via Felice Orsini, 74 Meda, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 158.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 108.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 108.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 143.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è 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 di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l’ubicazione, le caratteristiche dell’edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all’epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azzonamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 1.250,00 a massimo €/mq. 1.650,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della

messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, viste le condiizioni di manutenzione dell'unità immobiliar eoggetto di stima, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 1.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,00	x	1.000,00	=	**66.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.000,00**

BENI IN MEDA VIA GIUSEPPE VERDI 23

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO C

villa singola a MEDA Via Giuseppe Verdi 23, della superficie commerciale di **437,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, locale bagno, ripostiglio, camera da letto e porzione di area scoperta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 51 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 13 vani, rendita 1.644,92 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi 3, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: cortile mappale 48, mappale 45, ferrovia, cortile mappale 48

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

Si rileva che il fronte est della proprietà confinante con la ferrovia, causa il raddoppio della linea ferroviaria, è oggetto di esproprio per una fascia di circa 180 metri quadrati ed oggetto di occupazione temporanea per tutta la durata dei lavori, per una fascia di circa 185 mq. a carico dei mappali 48 e 51 (N.B. Superfici indicate da Ferrovie Nord Spa.)










DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.


Vista aerea


Vista aerea


estratto mappa catastale (fuori scala)


Villa





Schema Ferrovie Nord Area in esproprio e area occupazione temporanea (fuori scala)

SERVIZI

municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante MI-Meda circa 3 km	nella media
ferrovia distante Stazione Ferrovie Nord circa 1,5 km	nella media
autobus distante circa 2 km	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di stima di cui al presente corpo, è un appartamento posto al piano terra, posto nel comune di Meda, a ridosso del centro cittadino, utilizzato dalla proprietà come abitazione del custode.

Risulta fare parte di un complesso immobiliare in cui sono ricavati l'abitazione del custode e l'abitazione dei proprietari, questa ultimamente utilizzata come esposizione della produzione dell'azienda; l'abitazione dei proprietari ed il capannone, sono oggetto di stima in altri corpi facenti parte sempre della stessa relazione di stima.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, locale bagno, ripostiglio, camera da letto, lavanderia e porzione di area scoperta.

La costruzione del complesso è risalente alla fine degli anni 50, con interventi di ampliamento negli anni successivi.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è scarso, si sono rilevate infiltrazioni di umidità per risalita capillare; gli impianti sono del tipo sottotraccia, si presume funzionanti poichè l'appartamento era abitato dal custode fino a poche settimane prima del sopralluogo.







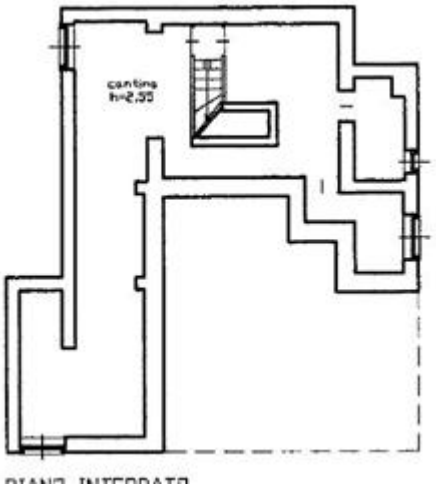
Tettoia abusiva

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

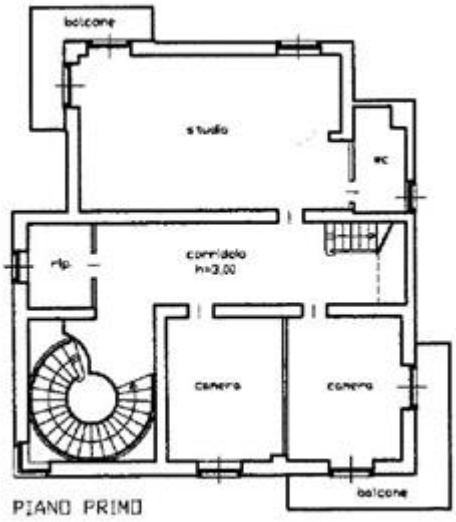
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra residenza (lorda)	160,00	x	100 %	=	160,00
Piano primo residenza (lorda)	160,00	x	100 %	=	160,00
Piano secondo sottotetto senza permanenza di persone (lorda)	110,00	x	50 %	=	55,00
Piano interrato deposito senza permanenza di persone (lorda)	100,00	x	10 %	=	10,00
Piano terra balconi e/o camminamenti (lorda)	50,00	x	25 %	=	12,50
Piano primo balconi (lorda)	16,00	x	25 %	=	4,00
Cortile	720,00	x	5 %	=	36,00
Totale:	**1.316,00**				**437,50**



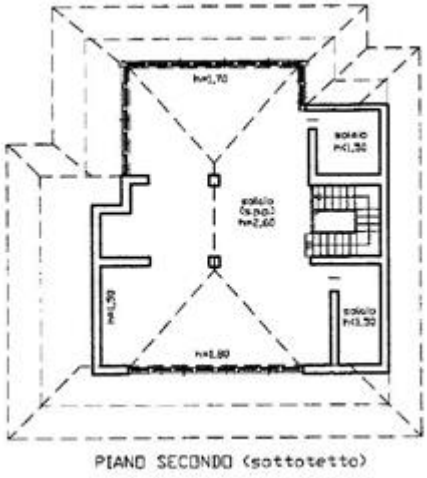
Planimetria piano interrato (fuori scala)



Planimetria piano terra (fuori scala)



Planimetria piano primo (fuori scala)



Planimetria piano sottotetto (fuori scala)

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: 06/03/2019

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 33/2017

Descrizione: Box doppio di mq. 13., 4

Indirizzo: Via Umberto Pace, 14 Meda, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 20.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 141.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/10/2019

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 33/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 109,11, piano 4°, tre vani, servizi e cantina, oltre a box interrato., 2

Indirizzo: Via Umberto Pace, 14 Meda, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 141.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/03/2019

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 33/2017

Descrizione: Box singolo di mq. 13, piano interrato., 3

Indirizzo: Via Umberto Pace, 14 Meda, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 141.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/11/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1527/2012

Descrizione: Trilocale di mq. 70, piano terreno, soggiorno, cucina bagno e 2 camere., 1

Indirizzo: Via Seveso, 3 Meda, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 143.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/12/2021

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 42/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 142,99 al piano primo. Box singolo di mq. 9,50. Posto auto scoperto di mq. 4,05. Posto auto di mq. 4,31. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4+4 (ai sensi Legge 431/98), registrato il 28/02/2016 , 2

Indirizzo: Via Felice Orsini, 74 Meda, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 177.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 177.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 143.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/12/2021

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 42/2017

Descrizione: appartamento mq. 102,58 posto al piano terra/primo e interrato. Box singolo di mq. 6,50, 3

Indirizzo: Via Felice Orsini, 74 Meda, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 158.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 108.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 108.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 143.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è 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 di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l’ubicazione, le caratteristiche dell’edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all’epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le

superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azzonamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 1.250,00 a massimo €/mq. 1.650,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, viste le condiizioni di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 1.450,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	437,50	x	1.450,00	=	**634.375,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 634.375,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 634.375,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell’unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell’immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Meda, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	3.099,00	0,00	1.394.550,00	1.394.550,00
B	appartamento	66,00	0,00	66.000,00	66.000,00
C	villa singola	437,50	0,00	634.375,00	634.375,00
				2.094.925,00 €	**2.094.925,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L’immobile nonostante le dimensioni e la conformazione, non è comodamente divisibile in quanto è stato costruito per un'esigenza produttiva specifica. Si potrebbe dividere ma i costi per la realizzazione della divisione sarebbero elevati in quanto sarebbero oltre che interventi edilizi, anche interventi sugli impianti.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. esecutata;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 11.882,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 2.083.043,00**

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:	**€. 208.304,30**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 1.874.738,70**

data 11/04/2025

il tecnico incaricato
GEOM. GRAZIANO DERIO BRIOSCHI