



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

240/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE: DASI S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04 Gennaio 2024

TECNICO INCARICATO:
DANIELE ZAGO

e.mail:info@dimensionizago.it - PEC:daniele.zago@pct.pecopen.it

Il sottoscritto Daniele ZAGO Architetto - con studio in Brugherio (MB) via A. Cazzaniga, 36, iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Monza e Brianza al n. 2264 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Monza 478 / 2011, su espressa richiesta della Curatela ho redatto la seguente valutazione "di massima" dell'attuale valore del bene di proprietà della società fallita DASI s.r.l. (con sede in MILANO - c.f.:06044260963), così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG 153/2021.

TALE RICHIESTA E' STATA EFFETTUATA A SEGUITO DI ATTI DI VANDALISMO RICONTRATI DALLA CURATELA ALL'INTERNO DELLE UNITA' IMMOBILIARI GIA' OGGETTO DI STIMA DEL SOTTOSCRITTO IN DATA 28 FEBBRAIO 2022;

L'ACCESSO PER LA VERIFICA DEI DANNEGGIAMENTI SUBITI DALLE UNITA' PRECEDENTEMENTE ESAMINATE RELATIVAMENTE ALLE FINITURE ED AGLI IMPIANTI A SUO TEMPO RILEVATI, E' DEL 20/10/2023.

A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI ESAMINATI E DESCRIZIONE SOMMARIA:

- **SPAZIO COMMERCIALE** in SEREGNO, via Milano 33, in zona periferica, in area mista, con zone limitrofe in un'area mista residenziale/commerciale; la superficie commerciale di 1.435,75 mq per la totale quota di piena proprietà (DASI s.r.l.) Le unità immobiliari riportate nella relazione costituiscono, di fatto, un unico funzionale organismo adibito a "centro fitness e palestra", con saune, piscina termale interna ed esterna, zone relax interne ed esterne, con delle finiture di valido livello e ricercatezza ed un'impiantistica adeguata allo scopo. Il fabbricato al sub. 717 è costituito da un fabbricato disposto su Due livelli fuori terra oltre il sottotetto, da autorizzazione edilizia "non praticabile" ma di fatto usato come magazzino/ufficio, con bagno (interamente da sanare o ripristinare come autorizzazione edilizia); questo fabbricato è adibito prevalentemente a "beauty/massaggio/relax". Il vano scala conduce ai vari piani ed all'ampio terrazzo al piano secondo. Il fabbricato al sub. 718, disposto su ampia superficie al piano terreno è costituito dalla zona "palestra-fitness /spa/terme e relax" ed ha una delle due zone "esterne" private del centro fitness. L'unità immobiliare al sub. 716, adiacente al fabbricato "beauty/massaggio/relax", è di fatto una delle zone esterne del centro fitness, con la parte esterna della piscina riscaldata/idromassaggio. La maggior misura degli impianti è posta al piano Secondo, nel terrazzo di proprietà altri impianti; in relazione alla piscina termale/Idromassaggio scoperta e coperta, gli impianti sono prevalentemente posti in idoneo vano interrato.

Il compendio immobiliare esaminato è catastalmente costituito dalle seguenti porzioni immobiliari:

- foglio 41 - particella 101 - sub. 717 - categoria D/8 - Via MILANO, n. 33, piano: T-1-2 (sottotetto), intestato a DASI S.R.L. (sede in MILANO - p.iva: 06044260963);
- foglio 41 - particella 101 - sub. 718 - categoria D/8, Via Milano, 33, piano: Terra, intestato a DASI S.R.L. (sede in MILANO - c.f.:06044260963);
- foglio 41 - particella 101 - sub. 716 - categoria D/8, via MILANO n. 33, piano: Terra e Interrato, intestato a DASI S.R.L. (sede in MILANO - c.f.:06044260963);
- foglio 41 - particella 101 - sub. 713 - categoria C/2, classe 5, consistenza 11 mq, via MILANO n. 33, piano: Terra, intestato a DASI S.R.L. (sede in MILANO - c.f.: 06044260963);

B) RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **mq. 1.435,75**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.861.475,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.582.253,75**
Data della valutazione: **28/02/2022**

C) CONSIDERAZIONI SUGLI ATTI VANDALICI VISIONATI:

Dall'accesso effettuato in data 20 ottobre 2023, in confronto a quanto visionato negli accessi antecedenti agli atti vandalici, ho riscontrato quanto segue:

- Asportazione delle placche e frutti/interruttori dell'impianto elettrico e termostati;
- Asportazione della maggior parte degli altoparlanti dell'impianto di filodiffusione
- Proiettori / telecamere impianto videosorveglianza / allarme / Monitor
- Quadri elettrici "parziali / di zona"
- Split " a soffitto" climatizzatori e compressori esterni / Stufa sauna bagno turco / Lavandini/radiatori
- Distacco tornelli / Vandalismi vari / Rubinetti/miscelatori e "soffioni" docce

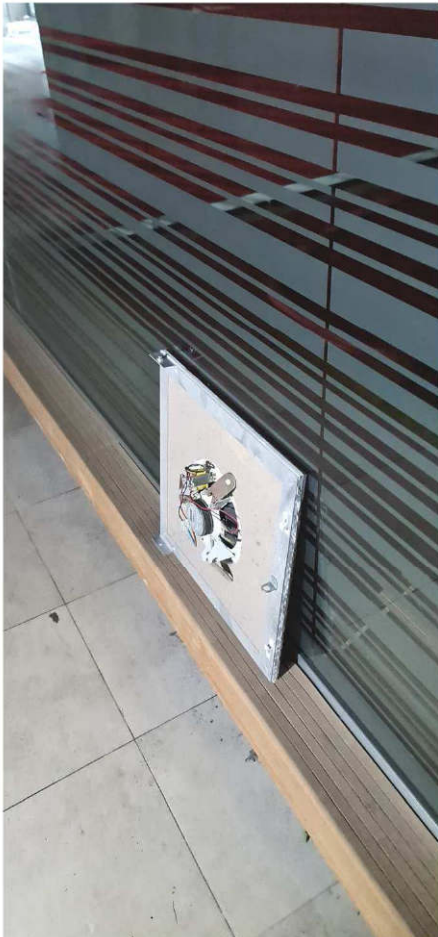
Di seguito si riportano delle fotografie effettuate in occasione dell'accesso a seguito degli atti vandalici:

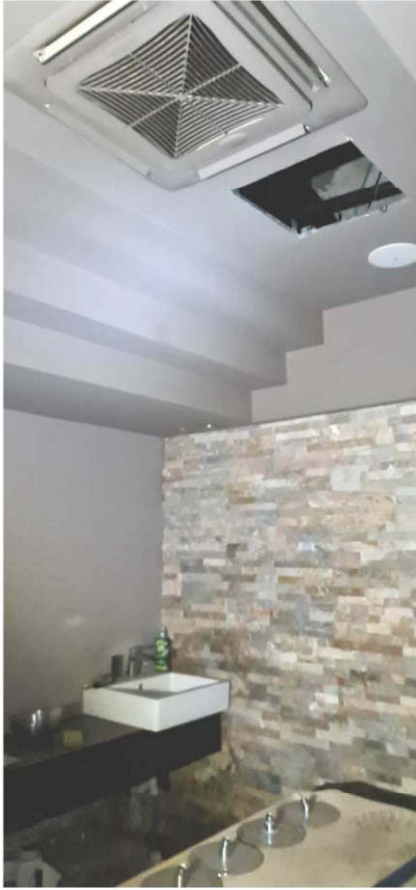
- **Asportazione delle placche e frutti/interruttori dell'impianto elettrico e termostati;**





- **Asportazione a della maggior parte degli altoparlanti dell'impianto di filodiffusione**





- **Proiettori / telecamere impianto videosorveglianza / allarme / Monitor**



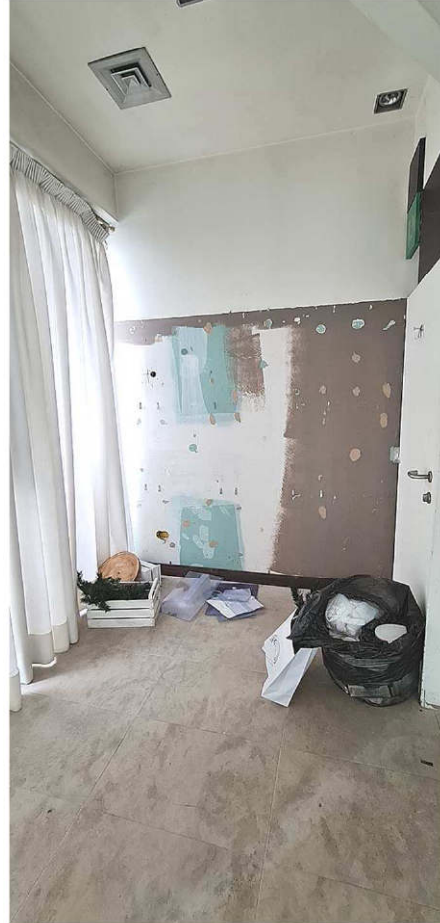


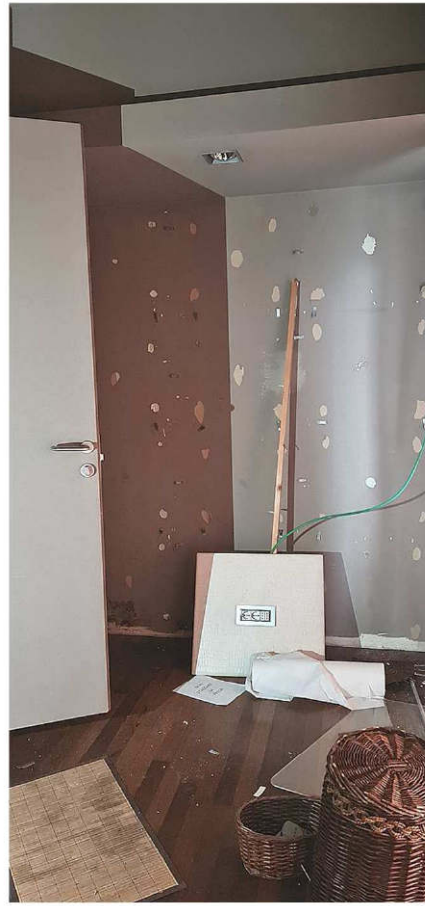
- Quadri elettrici “parziali / di zona”





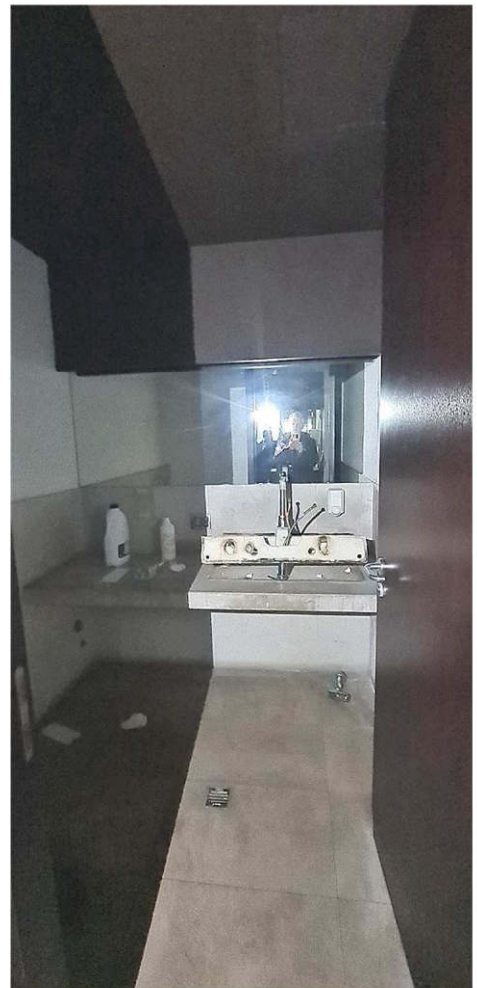
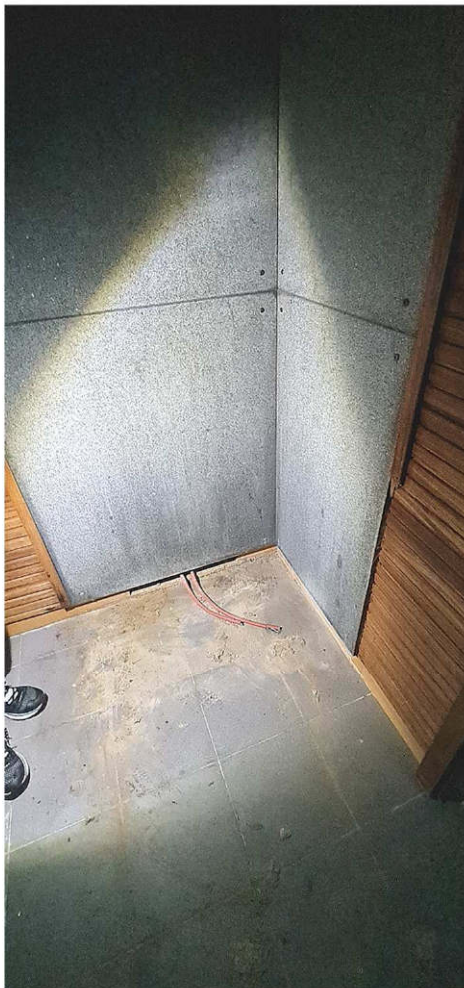
- **Pannelli / Bouaserie / specchi**

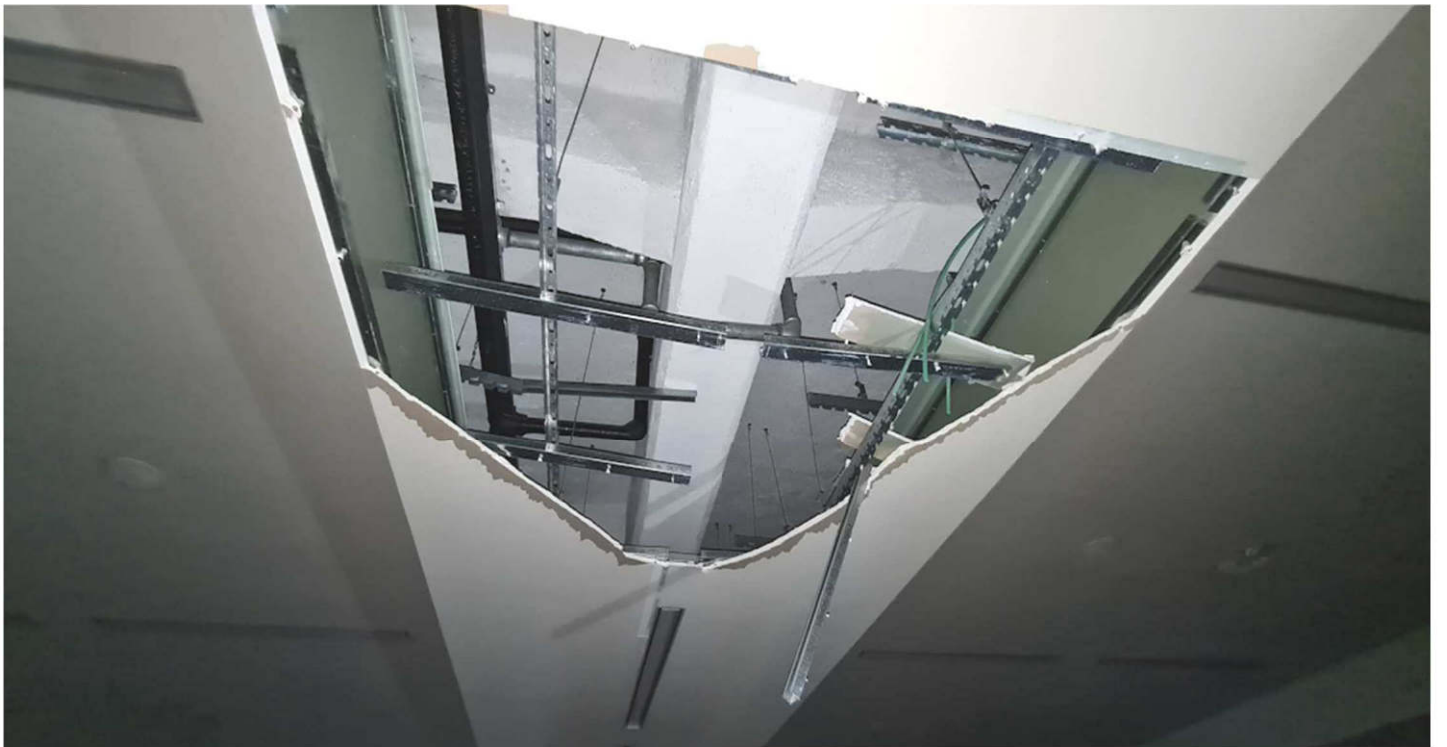
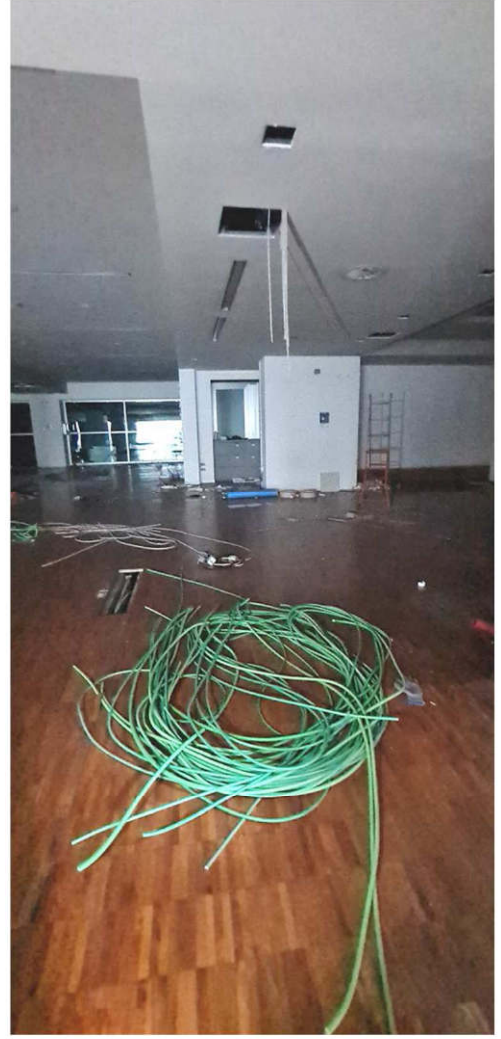


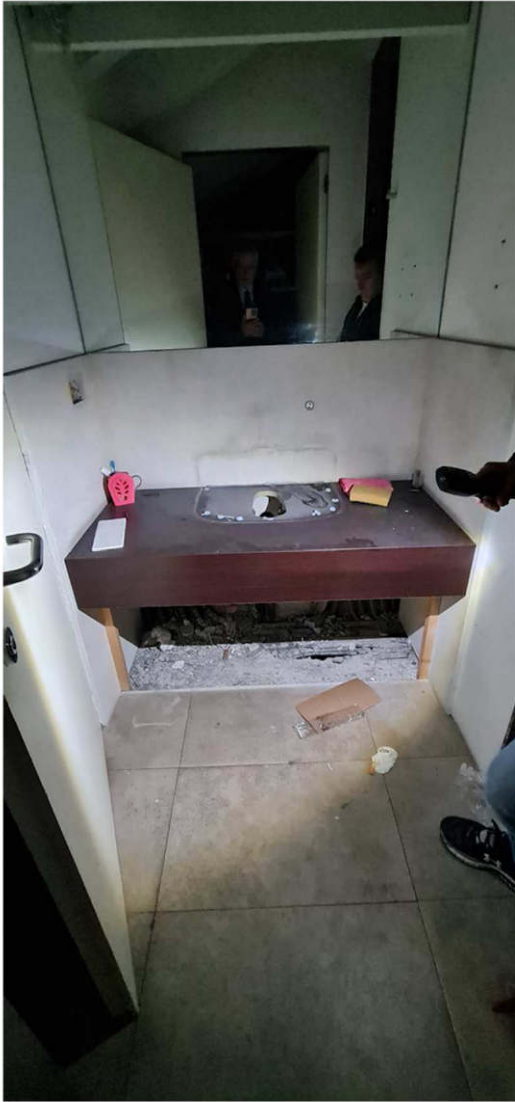




- Split “a soffitto” climatizzatori e compressori esterni / Stufa sauna bagno turco / Lavandini /radiatori

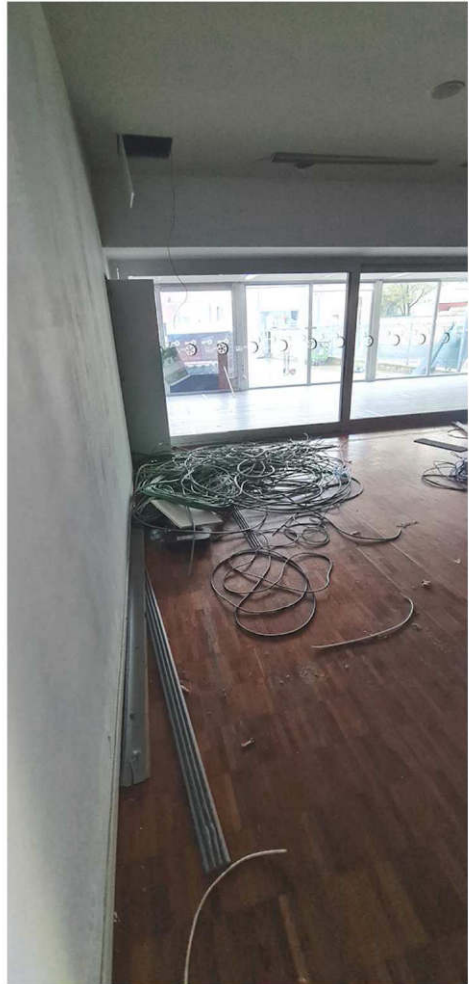
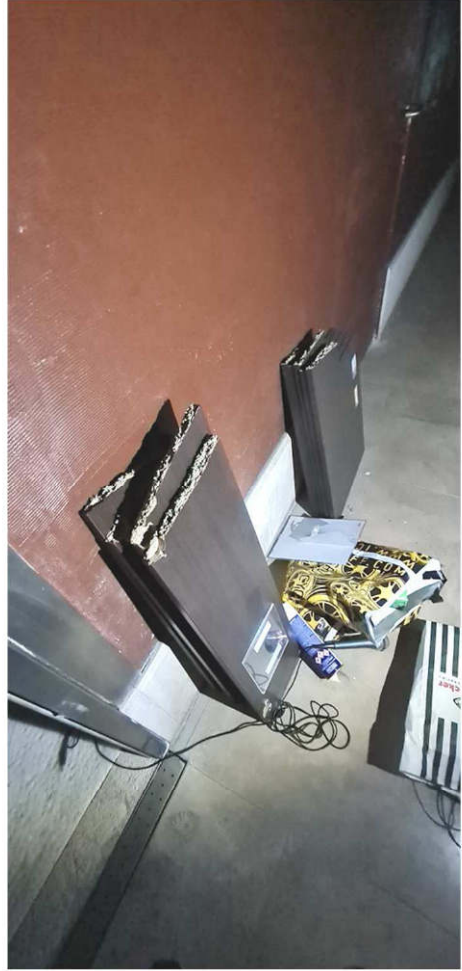


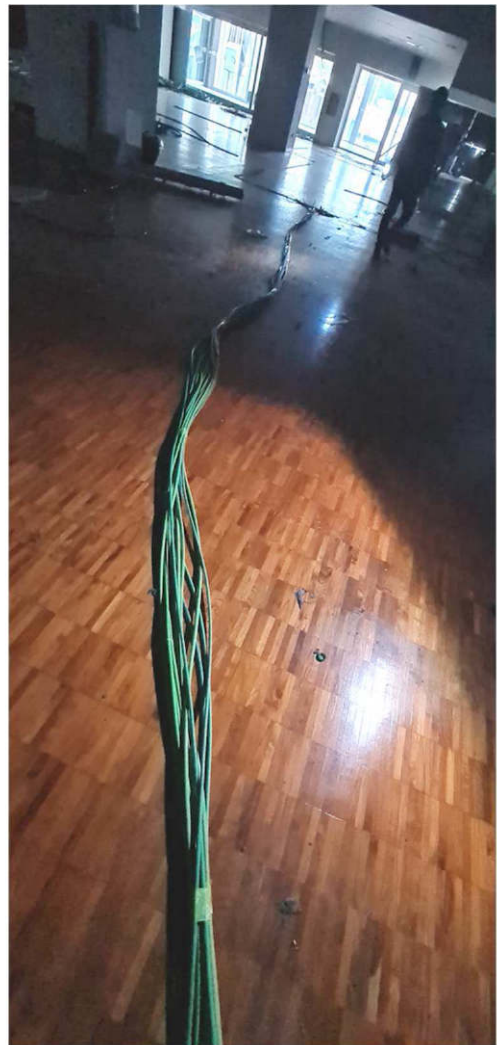
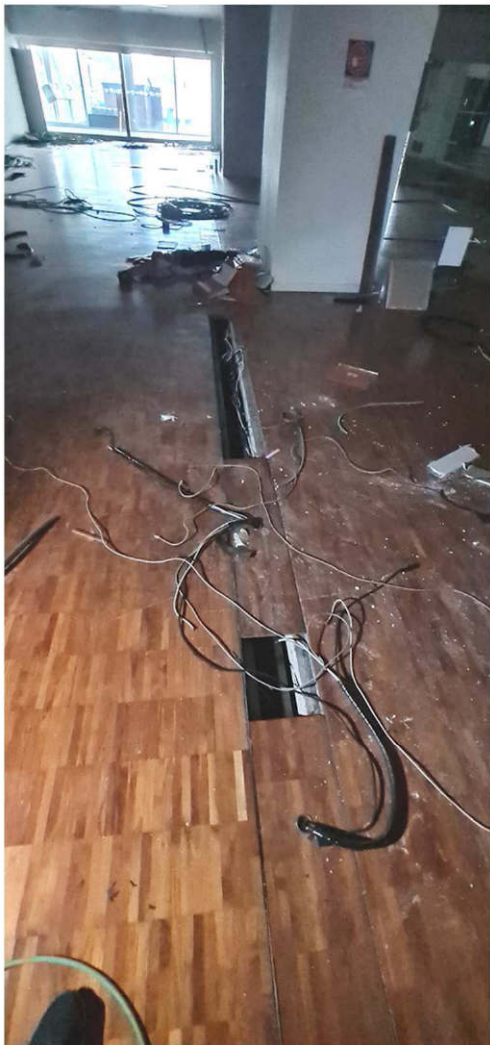


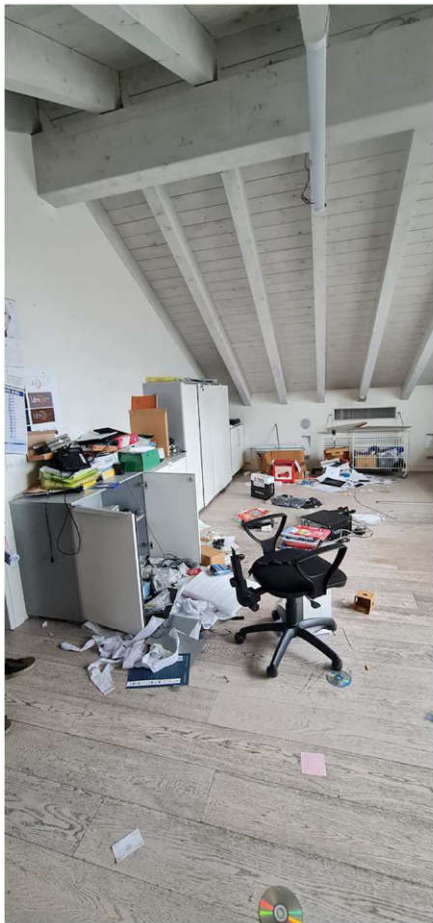
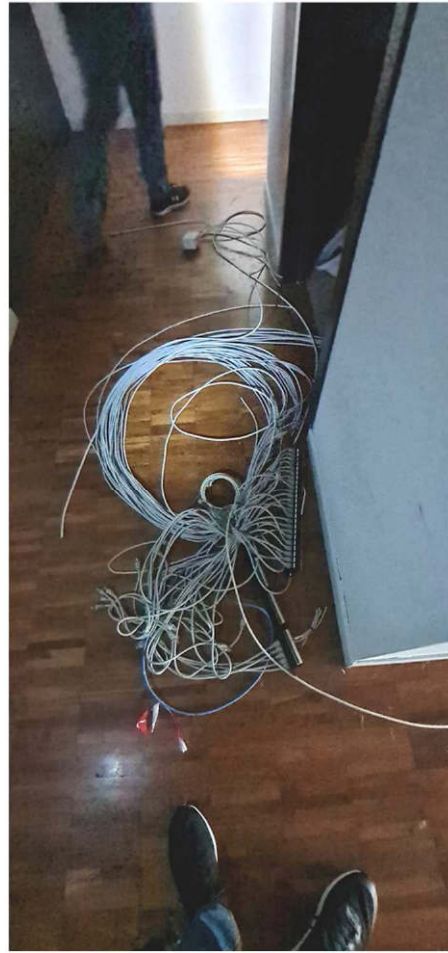


- Distacco tornelli / Vandalismi vari / Rubinetti/miscelatori e “soffioni” docce









Dalle fotografie riportate si rileva che l'intrusione con furto ha apportato notevoli danni agli arredi

(in parte non compresi nella valutazione della stima del 22.02.2022, quali ad esempio le scrivanie "mobili", le attrezzature ginnicheed altro), agli impianti elettrici, all'impianto di filodiffusione, all'impianto idrico, ai sanitari dei bagni, alle controsoffittature, ecc...., nonché si è rilevato il furto degli accessori che è stato possibile asportare da ogni impianto citato ed inoltre sono stati asportati quanto reperito delle apparecchiature da "ufficio" e da "centro relax" oltre che tutte le attrezzature "da palestra" reperibili nel saccheggio all'interno dell'edificio. I danneggiamenti rilevati alle strutture comportano, prima della sistemazione e ripristino, la pulizia e lo smaltimento alle pubbliche discariche dei residui dell'azione vandalica, la rivisitazione totale degli impianti saccheggianti e dei sanitari servizi igienici, in modo da poter correttamente comprendere come è più conveniente eseguire l'intervento, se in parte riparatore ed in parte con impianto ex novo.

La superficie TOTALE dell'immobile, che dalla relazione di stima del 28 febbraio 2022 risultava in buono stato di manutenzione, come risulta è di mq 1.917,00 per un "valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava al momento della stima citata, di €. 1.861.475,00 "; **ad oggi il valore del bene, a causa di quanto accaduto, dovrà essere deprezzato dei costi da sostenere per ripristinare l'antecedente stato dei luoghi.**

D) PULIZIA E SGOMBERO DEI RIFIUTI E MATERIALE DI RISULTA VARIO:

Facendo riferimento al prezzario DEI relativo al 1° semestre del 2021 - i costi di smaltimento dei rifiuti risultano essere:

VOCE	MOVIMENTAZIONI E TRASPORTI	U.M.	P. unitario	Quantità	TOTALE
DA2.5.14.132	Movimentazione nell'area di cantiere di materiali di risulta provenienti da lavorazioni di demolizioni con uso di mezzi meccanici di piccole dimensioni, per accumulo in luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico	mc	€ 23,30	20	€. 466,00
DA2.5.14.130	Trasporto a discarica controllata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010 da computarsi a parte, con autocarro di portata	mc	€ 48,99	20	€. 979,80
DA2.5.15.136	COMPENSI ALLE DISCARICHE Avvertenze: per una corretta valutazione delle procedure da seguire nella gestione dei materiali di risulta e dei rifiuti si rimanda alle Avvertenze pubblicate ad inizio volume. Si segnala inoltre che, viste le numerose variabili che possono intervenire nella valutazione, i prezzi relativi al conferimento in discarica devono essere considerati indicativi:				
DA2.5.15.136.a	Rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010)	mc	€ 18,00	15	€. 270,00
DA2.5.15.136.b	Rifiuti non ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010) ma ammissibili in discarica per rifiuti non pericolosi (art. 6 e 7 DM 27 settembre 2010)	mc	€ 100,00	5	€. 500,00
	Totale				€. 2.215,80
	Attività necessarie ma al momento non stimabili: Caratterizzazione del materiale Eventuale presenza di materiale considerato pericoloso i cui costi di smaltimento non sono noti - Imprevisti -		15%		€. 332,37
	Totale costo di sgombero dei locali				€. 2.548,17
	Valore arrotondato				€. 2.550,00

Il costo dello sgombero e smaltimento materiali di risulta del sito risulta pertanto essere € 2.550,00.

E) VALUTAZIONE DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO: Per poter determinare l'attuale valore del fabbricato nello stato in cui si trova si è proceduto alla stima delle opere danneggiate considerandole mancanti, e quindi da ripristinare, allo scopo di detrarre dal valore di stima del bene così come definito nella relazione del febbraio 2022. Facendo riferimento alla pubblicazione del PREZZIARIO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE - Collegio degli ingegneri e Architetti di Milano - anno 2024, ed in particolare alla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza relativa alla tipologia "Edilizia terziaria per uffici / ampliamento fabbricato a pianta regolare", si rilevano in modo separato i costi relativi alla realizzazione del fabbricato direzionale. La scelta del raffronto tra la tipologia del fabbricato direzionale e il fabbricato oggetto di stima è stata fatta in quanto data la specificità dell'attività e tipologia dello stesso la medesima tipologia edilizia non è di fatto riferibile, si è ritenuto che l'edilizia terziaria per uffici, di dimensioni di fatto similari, fosse la tipologia più simile al fabbricato da valutare.

Schede fabbricato tipologia "Edilizia terziaria per uffici":

D

EDILIZIA TERZIARIA



1

**Fabbricato uffici
a pianta quadrata
(ampliamento)**

S.l.c. 1.922 m²	V.c. 6.342 m³	Tempi 12 mesi	Costo dell'opera al m ² € 1.756,00	Costo dell'opera al m ³ € 532,00
--------------------------------------	------------------------------------	-------------------------	---	---

Caratteristiche

- Superficie coperta: 452 m² ;
- Altezza media piano: 3,00 m;
- N° piani fuori terra: 5;
- Classe energetica di Progetto (Solo palazzina Uffici): B;
- Classificazione edificio: E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorponabili agli effetti dell'isolamento termico.

Tabella riassuntiva dei costi e percentuali di incidenza

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA			
COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e rinterrì	109.568,00	3,25
02	Opere in c.a.	848.098,00	25,13
03	Vespai sottofondi e pavimenti	346.228,00	10,26
04	Isolamento e impermeabilizzazioni	121.991,00	3,61

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
05	Murature e tavolati	70.730,00	2,10
06	Intonaci	101.504,00	3,01
07	Pannelli prefabbricati per facciate	112.906,00	3,34
08	Rivestimenti e zoccolini	90.752,00	2,69
09	Tinteggiature e verniciature	40.045,00	1,19
10	Opere in ferro	28.086,00	0,83
11	Canne e fognature	61.088,00	1,81
12	Controsoffitti	128.573,00	3,81
13	Facciate continue in alluminio	429.194,00	12,72
14	Impianto condizionamento/riscaldamento	362.912,00	10,75
15	Impianto idrosanitario	76.940,00	2,28
16	Impianto elettrico	347.989,00	10,31
17	Impianto ascensori	98.815,00	2,93
Costo Totale		3.375.419,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI**Costo dell'opera al m²**

3.375.419,00 / 1.922

€ 1.756,00

Le opere 'mancanti' per avere il capannone finito ed utilizzabile risultano

TIPOLOGIA	%
TINTEGGIATURA E VERNICIATURA (considerato al 15 %)	0,18
RIVESTIMENTO DI SOFFITTO E CONTROSOFFITTI (considerato al 15 %)	0,57
RIFINITURE E RIVESTIMENTI DI PREGIO ESTERNI ED INTERNI (considerato al 15 %)	0,50
IMPIANTO ELETTRICO	10,31
IMPIANTO CONDIZIONAMENTO E RISCALDAMENTO (considerato al 30 %)	3,22
IMPIANTO IDROSANITARIO (considerato al 25 %)	0,57
INCIDENZA COMPLESSIVA DELLE OPERE MANCANTI	15,35

Il costo medio a mq di costruzione risulta €/mq 1.756,00.

Il valore parametrico delle opere mancanti che incidono per il 16,415% risulta pertanto essere:

15,35 % x €/mq 1.756,00 = €/mq 269,55 (arrotondato per eccesso ai 10 centesimi di euro).

La superficie del complesso immobiliare esaminato risulta essere di mq. 1.435,75 ;

Il valore delle opere mancanti risulta essere:

€/mq 269,55 x mq 1.435,75 = **€ 387.000,00** (arrotondato per difetto).

Inoltre, ai costi puri di lavori di sgombero, pulizia e completamento del fabbricato è necessario aggiungere i costi di progettazione e Direzione dei Lavori per le opere di completamento, che solitamente vengono valutate in percentuale tra il 10% e il 15% sull'importo dei lavori.

Per i lavori di completamento descritti verrà utilizzata una percentuale del 10%.

€ 387.000,00 x 10% = **€ 38.700,00**

Il valore dell'immobile nello stato in cui si trova risulta pertanto essere il valore di stima definito al momento in cui l'immobile era in buono stato di manutenzione e perfettamente funzionale, dedotti i costi dei lavori per ripristinare lo stato dei luoghi a seguito dei danni vandalici arrecati:

VOCE	Importo
Costo di pulizia e sgombero dei rifiuti	€. 2.550,00
Costi di opere di completamento	€. 387.000,00
Costi per consulenze tecniche opere	€. 38.700,00
INCIDENZA COMPLESSIVA DELLE OPERE MANCANTI	€. 428.250,00

VALORE A CORPO DEL BENE "AL NETTO DEL VALORE DELLE OPERE DI RIPRISTINO" :

VOCE	Importo
Valore di stima iniziale (al 28.02.2022)	€. 1.582.253,75
Incidenza complessiva delle opere mancanti (da detrarre)	€. 428.250,00
ATTUALE VALORE A CORPO dell'immobile	€. 1.154.003,75

IL VALORE A CORPO DEL COMPENDIO, NELLO STATO IN CUI SI TROVA, risulta pertanto essere, con importo arrotondato per difetto, di **€ 1.154.000,00 (Euro UNMILIONECENTOCINQUANTAQUATTROMILA/00)**.

Note: Sia il valore di stima riportato nella perizia del 22 febbraio 2022 che l'attuale valore "a corpo del compendio, nello stato in cui si trova", non sono comprensivi dei valori delle apparecchiature specifiche per l'attività a suo tempo esercitata nel fabbricato, quali ad esempio le attrezzature ginniche, i lettini massaggio, le scrivanie "mobili", ecc. ecc.),

Brugherio, 04 Gennaio 2024



il tecnico incaricato
DANIELE ZAGO