



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

FALLIMENTARE

40/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

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 40/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a VILLASANTA Piazza San Alessandro 1, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 90 anni, di cui 60 restanti Vano cantina posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 205/205 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 183 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 5 mq, rendita 8,78 Euro, indirizzo catastale: Piazza Sant'Alessandro 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., corridoio comune, altra u.i.u., terrapieno

L'unità immobiliare in oggetto è stata costruita ed inserita in mappa in data 28/03/1996 (n. 141175.1/1996) sul terreno censito in catasto terreni fg 8 mapp. 183. Il terreno mapp. 183 deriva dal terreno mapp. 66 (parte) in forza di frazionamento dell'8 marzo 1996 in atti dal 22/03/1996 (n. 9182.1/1996)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 666,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 666,67
Data della valutazione:	10/06/2024

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 **giudiziale**, iscritta il 20/06/2012 a Milano 2 ai nn. 62375/10588, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 85.774,02 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/05/2014 a Milano 2 ai nn. 47020/32907, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di Ammissione al concordato preventivo

sentenza di fallimento, trascritta il 26/10/2022 a Milano 2 ai nn. 150678/101760, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

Con la convenzione suddetta il comune di Villasanta detta prescrizioni alle quali la società in fallimento e chi successivamente acquisterà il bene. Vengono stabiliti i requisiti a cui potranno essere venduti i beni, compreso il valore di vendita, il divieto di vendere i beni prima dei 10 anni dalla data di assegnazione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di convenzione (dal 25/07/1994), con atto

stipulato il 25/07/1994 a firma di Notaio Giulio Rodino Monza ai nn. 103544/27147 di repertorio, registrato il 29/07/1994 a Monza ai nn. 1247 serie 2, trascritto il 28/07/1994 a Milano 2 ai nn. 68616/42442.

La società in fallimento con detta convenzione acquisisce la proprietà superficiaria per anni 90 a partire dal 25/07/1994. Si riporta quanto stabilito nell'atto di compravendita suddetto: "la durata della concessione è stato fissato in anni 90 a partire dalla data di sottoscrizione dell'atto. Alla scadenza la concessione potrà essere rinnovata per un periodo non superiore a quello sopra indicato di 90 anni, (...) Trascorso il periodo di 20anni dalla data di sottoscrizione decadranno tutti i vincoli come sopra apposti." Si veda convenzione per ogni ulteriore chiarimento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di titoli ultraventennali (fino al 25/07/1994).

Il comune di Villasanta rimane proprietario dell'area, la società in fallimento è proprietaria superficiaria

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.

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 VILLASANTA PIAZZA SAN ALESSANDRO 1

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a VILLASANTA Piazza San Alessandro 1, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 90 anni, di cui 60 restanti Vano cantina posto al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di

205/205 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 183 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 5 mq, rendita 8,78 Euro, indirizzo catastale: Piazza Sant'Alessandro 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., corridoio comune, altra u.i.u., terrapieno

L'unità immobiliare in oggetto è stata costruita ed inserita in mappa in data 28/03/1996 (n. 141175.1/1996) sul terreno censito in catasto terreni fg 8 mapp. 183. Il terreno mapp. 183 deriva dal terreno mapp. 66 (parte) in forza di frazionamento dell'8 marzo 1996 in atti dal 22/03/1996 (n. 9182.1/1996)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale

nella media 

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante Linea Net 208 200 metri

nella media 

superstrada distante circa 5 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina posto al piano interrato di edificio adibito a civile abitazione composto da complessivi 5 piani, 4 fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) ed un piano interrato adibito a cantine ed autorimesse.

Composta da vano unico.

Il complesso in cui risiede, è posto in zona periferica del comune di Villasanta, a poca distanza dal centro commerciale il Gigante.

Il locale cantina oggi è utilizzato dal condominio come locale deposito materiale pulizie, l'impianto elettrico fa capo al contatore elettrico condominiale; sarà necessario dopo averlo venduto, chiedere installazione di nuovo contatore (da verificare con tecnico installatore la fattibilità) ad uso del locale oggetto di vendita.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina (superficie catastale)	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	6,00				6,00



estratto mappa (fuori scala)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/02/2016

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 50/2012

Descrizione: BOX SINGOLO, posto al piano INTERRATO, di mq 25., 2

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 32, piano interrato., 26

Indirizzo: Via dei Noci, snc Busnago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 22.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 15, piano interrato., 28

Indirizzo: Via Santuario, snc Ornago, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 15, piano interrato., 29

Indirizzo: Via Santuario, snc Ornago, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2017

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 50/2012

Descrizione: Box di mq. 25, piano interrato., 3

Indirizzo: Via Matteotti, 59 Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/02/2016

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 50/2012

Descrizione: VILLETTA A SCHIERA su tre livelli, mq 170. BOX DOPPIO su unico livello, mq 35. BOX su unico livello, mq 35., 31

Indirizzo: Via Salvador Allende Merate, LC

Superfici accessorie:

Prezzo: 418.661,30 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 4.00 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.

La valutazione si intende a corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 666,67**

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 Villasanta, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare listino caam e 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	cantina	6,00	0,00	1.000,00	666,67
				1.000,00 €	666,67 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

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. eseguita;
- 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): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 666,67

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 666,67