



# 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](mailto:graziano@studiobrioschi.com)

PEC: [graziano.brioschi@pct.pecopen.it](mailto:graziano.brioschi@pct.pecopen.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 40/2022

## LOTTO 8

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

**A** laboratorio artigianale a CORNATE D'ADDA Via Rossini 17, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Vano laboratorio composto da un ambiente open space con blocco servizi igienici, posto al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato , ha un'altezza interna di 360 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 528 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 175 mq, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: Via G. Rossini n, 17, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: mappale 54, mappale 64, mappale 54, mappale 530, cortile al mappale 528, cortile al mappale 528

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1993.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>190,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.950,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.950,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/06/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/05/2012 a Milano 2 ai nn. 49196/8136, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 150.000,00 euro

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/1993), con atto stipulato il 21/04/1993 a firma di notaio Carlo Maria Giovenzana ai nn. 98453/8633 di repertorio, trascritto il 22/04/1993 a Milano 2 ai nn. 29955/21250

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 21/04/1993), con atto stipulato il 03/08/1978 a firma di data di morte del de cuius, registrato il 02/02/1979 a Vimercate ai nn. 13 vol 23

## **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.

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

Concessione Edilizia N. **CE 152/1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 22/09/1993 con il n. prot 9578 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona A CENTRO STORICO E NUCLEI SPARSI DI ANTICA FORMAZIONE. Nuclei di antica formazione: Zona A Il PGT definisce come zone A le parti di territorio comunale interessate da insediamenti aventi valore storico, artistico-monumentale, funzionali alla conservazione dell'impianto morfologico storico. Sono considerati centri storici e nuclei di antica formazione gli ambiti in cui il carattere unitario dell'organizzazione architettonico-edilizia è determinato dal carattere tipologico dell'edificio e dal suo rapporto con il paesaggio urbano. Le zone A per i propri caratteri culturali e ambientali assumono un ruolo fondamentale nell'organizzazione urbana in quanto luoghi costitutivi del sistema insediativo, pur nella trasformazione del paesaggio circostante. Le zone A costituiscono un'identità da salvaguardare e valorizzare in quanto determinanti per la qualificazione della politica dell'abitare e per le relazioni sociali ed economiche. Nella zona A sono compresi edifici e ambiti che ricalcano strutture insediative originarie, poco alterate nell'impianto tipologico, coerenti con le impronte cartografiche ritrovabili nelle mappe dei catasti storici. Vengono riconosciute, in particolare, le seguenti tipologie: edifici di valore monumentale; ville; tessuti urbani di carattere prevalentemente rurale; cascine. Le tavole di azionamento individuano i nuclei centrali di antica formazione delle tre frazioni e dei nuclei sparsi (c.na Rusca a Porto Inferiore e c.na dei Frati a Colnago). In riferimento ai nuclei di antica formazione il Piano delle Regole disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in rapporto alle caratteristiche del contesto e alle peculiarità storiche e funzionali degli edifici e degli spazi non edificati, al valore architettonico, allo stato di conservazione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione (cfr. al PR 1-02 Documento di inquadramento dei centri storici).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne consistenti nella realizzazione, di due

locali in corrispondenza del blocco bagni, fronte nord est del fabbricato. Modifiche interne per diversa conformazione rampa scala accesso immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge ed escluse certificazioni di conformità): €2.000,00
- sanzione (a partire - oltre diritti di segreteria quantificabili alla presentazione): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne consistenti nella realizzazione, di due locali in corrispondenza del blocco bagni, fronte nord est del fabbricato. Modifiche interne per diversa conformazione rampa scala accesso immobile. Dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia, sarà necessario provvedere ad aggiornamento catastale con procedura docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge ed escluse certificazioni di conformità): €500,00
- diritti catastali (in vigore alla data della presente relazione dis tima): €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

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

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA ROSSINI 17

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a CORNATE D'ADDA Via Rossini 17, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Vano laboratorio composto da un ambiente open space con blocco servizi igienici, posto al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato , ha un'altezza interna di 360 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 528 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 175 mq, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: Via G. Rossini n, 17, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: mappale 54, mappale 64, mappale 54, mappale 530, cortile al mappale 528, cortile al mappale 528

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1993.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



estratto mappa (fuori scala)



Estratto PGT (fuori scala)

## SERVIZI

negozi al dettaglio  
scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è un vano laboratorio composto da un ambiente open space con blocco servizi igienici, posto al piano terreno ed aderente ad un contesto di corte .

Lo stato di fatto dell'immobile, è scarso, con diversi danni causati per atti vandalici; non è stato possibile effettuare verifica del funzionamento degli impianti in quanto le utenze sono staccate; a vista si ritiene che tutti gli impianti debbano essere messi a norma.

La zona in cui risiede l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è di tipo semicentrale della frazione Colnago del comune di Cornate d'Adda; le aree limitrofe sono prevalentemente ad uso agricolo.

Risulta ricadere in ambito centro storico del PGT, pertanto con delle limitazioni nell'utilizzo del bene in quanto le attività che vi si devono insediare non possono essere avere immissioni in atmosfera o in conflitto con la tipologia residenziale prevalente della zona.

Al bene si può accedere sia attraverso la via Rossini (strada a fondo chiuso con un calibro che non permette il transito ad automezzi di notevoli dimensioni), che dalla via Castello per mezzo di un cortile di un contesto di Corte.

Non risulta nei documenti in possesso, che l'area antistante al fabbricato oggetto di stima, fronte sud, sia di uso esclusivo o se sia di uso comune; si presume essere di uso comune a tutto il mappale 528.



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
Laboratorio	190,00	x	100 %	=	190,00
<b>Totale:</b>	<b>190,00</b>				<b>190,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### 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 anche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari non si sono rilevati annunci di vendita per immobili simili a quello di stima; dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 440,00 a massimo €/mq. 650,00.

Considerando che lo stato di fatto necessita di interventi di manutenzione straordinaria, considerando la posizione che, sebbene a poca distanza dal centro frazione colnago, risulta essere il fronte sud del fabbricato su di una strada a fondo chiuso, mentre il fronte nord affacciantesi su di una corte comune, quindi le attività che si potrebbero insediare potrebbero essere vincolate anche al contesto in cui si trova, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 450,00

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	190,00	x	450,00	=	<b>85.500,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 85.500,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 85.500,00</b>
---	---------------------



## 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 Cornate Adda, 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	laboratorio artigianale	190,00	0,00	85.500,00	85.500,00
				<b>85.500,00 €</b>	<b>85.500,00 €</b>

*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. 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):

**€. 3.550,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 81.950,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

**€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.950,00</b>