



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

FALLIMENTARE

40/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



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 27

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a ORNAGO Via Santuario (box sottostante Piazza Martiri) SNC, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 72 restanti
Posto auto posto al primo piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 656 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Santuario SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: terrapieno, altra u.i.u. corsello carraio comune, terrapieni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.181,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.181,82
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. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 17/02/2007 a Milano 2 ai nn. 24760/5775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.500.000,00 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: **€. 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 tale atto il comune di Ornago ha concesso alla società fallita il diritto di superficie per una durata di 90 anni a partire dal 23/12/2006 al fine di realizzare n. 14 autorimesse interrato. In attuazione della convenzione edilizia stipulata con atto a rogito medesimo notaio il 28/05/2003 registrato a Monza I il 16/06/03 n. 3407 serie 1S trascritto a Milano II il 25/06/03 ai nn.ri 96151/58258, successivamente modificata il 23/12/06 rep 175183/27370. Con atto a rogito medesimo notaio del 10/05/07 rep 1475973/27776, trascritto il 23/05/07 ai nn.ri 76862/40605 e 76863/40606, in adempimento degli

obblighi assunti con le sopracitate convenzioni la società in fallimento ed il comune hanno dichiarato che la porzione di area concessa in diritto di superficie per il sottosuolo di anni 90 è ai mappali 655 e 656 del foglio 7 precisandosi che il comune si è riservato il possesso giuridico e il godimento materiale della porzione di area individuata al mappale 655 del foglio 7.

Osservazioni. Si riporta quanto indicato nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto a rogito notaio Carlo Maria Giovaneza rep. 175183/27370 del 23/12/2006. La società in fallimento si è impegnata ad inserire negli eventuali atti di trasferimento dell'area le seguenti clausole, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi all'amministrazione comunale, a mezzo lettera raccomandata, copia della nota stessa: "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di P.I.I stipulata con il comune di Ornago in data (data, n. di repertorio, pubblico ufficiale) e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari il (data e n. di trascrizione), accettandone i relativi effetti formali e sostanziali. L'acquirente s'impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione degli edifici ed utilizzazione delle reti tecnologiche, nonché ad inserire la clausola di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di eventuale ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al comune, a mezzo lettera raccomandata, copia della relativa nota di trasferimento." Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. ai sensi dell'art. 341 del codice civile. Il trasferimento dei lotti non esclude la responsabilità solidale dell'alienante; a questo proposito il comune quale creditore dichiara di non liberare il debitore originario e, per quanto occorrer possa, mantiene l'espressa riserva di cui all'art. 1274 del codice civile e quindi di poter agire contro l'originario debitore per l'eventuale inadempimento. (...) Detta costituzione del diritto di superficie ha effetto immediato ed avrà durata di anni 90 decorrenti dalla data di stipula del trascrivendo atto. Scaduto tale termine, il diritto del proprietario superficario si estinguerà e la costruzione diventerà di proprietà del proprietario del suolo, senza obbligo di alcun pagamento."

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2006), con atto stipulato il 23/12/2006 a firma di notaio Carlo Maria Giovaneza Monza ai nn. 175183/27370 di repertorio, registrato il 11/01/2007 a Monza ai nn. 366 serie 1T, trascritto il 13/01/2007 a Milano 2 ai nn. 6262/3325.

Con tale atto il comune di Ornago ha concesso alla società fallita il diritto di superficie per una durata di anni 90 a partire dal 23/12/2006 al fine di realizzare n. 14 autorimesse interrato. In attuazione della convenzione edilizia stipulata con atto a rogito medesimo notaio il 28/05/2003 registrato a Monza 1 il

16/06/03 n. 3407 serie 1S trascritto a Milano II il 25/06/03 ai nn.ri 96151/58258, successivamente modificata il 23/12/06 rep 175183/27370. Con atto a rogito medesimo notaio del 10/05/07 rep 1475973/27776, trascritto il 23/05/07 ai nn.ri 76862/40605 e 76863/40606, inadempimento alle sopracitate convenzioni la societa in fallimento ed il comune hanno dichiarato che la porzione di area concessa in diritto di superficie per il sottosuolo di anni 90 è ai mappali 655 e 656 del foglio 7 precisandosi che il comune si è riservato il possesso giuridico e il godimento materiale della porzione di area individuata al mappale 655 del foglio 7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 ORNAGO VIA SANTUARIO (BOX SOTTOSTANTE PIAZZA MARTIRI) SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ORNAGO Via Santuario (box sottostante Piazza Martiri) SNC, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 72 restanti
Posto auto posto al primo piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 656 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 33,88 Euro, indirizzo catastale: Via Santuario SNC, piano: S1, intestato a *** DATO

OSCURATO ***

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

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km

autostrada distante A4 10 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è un posto auto posto al primo piano interrato.

La zona in cui risiede l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è di tipo centrale, lo stabile in cui risiede l'unità oggetto di stima è sottostante a piazza Martiri.

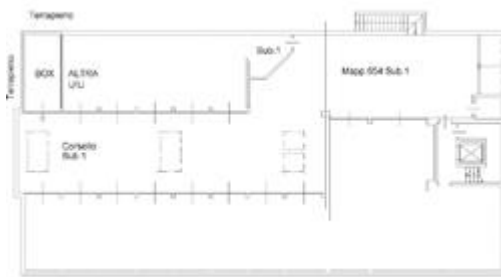


CONSISTENZA:

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
Posto auo	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1084/2013

Descrizione: VILLETTA A SCHIERA DI TESTA di mq. 137, su tre livelli (due piani e taverna), soggiorno, cucina, due camere, due bagni, taverna con lavanderia, box, giardino su tre lati., 1

Indirizzo: Via G. Matteotti, 51 Roncello, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 168.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 222.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,066.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/09/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 160/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 101,3, su 2 piani (T-1), 3 locali, cucina, 2 servizi e 2 aree pertinenziali., 1

Indirizzo: Via Roma, 30 Roncello, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 162.080,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,170.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/10/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 174/2014

Descrizione: Quota 500/1000 di Fabbricato a destinazione civile in costruzione di mq. 429,74, fabbricato al rustico lasciato fermo per diversi anni, oggi da riprendere la copertura etc. Il bene è costituito da 5 unità immobiliari, un negozio e 5 box., 1

Indirizzo: Via Gramsci, 25 Roncello, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 190.875,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 107.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,304.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 28/2021

Descrizione: Appartamento di mq. 103, piano primo, soggiorno con balconcino ed ampio terrazzo, cucina, disimpegno, bagno, camera doppia e camera singola. Intercapedine nel sottotetto accessibile non abitabile di mq 4,85. Box singolo di mq. 14, piano terra in altro corpo di fabbrica rispetto a quello dell'appartamento., 1

Indirizzo: Via Giosuè Carducci, 5 Busnago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 124.240,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,311.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/02/2022

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 166/2017

Descrizione: Rustico di mq. 58, in contesto di corte., 1

Indirizzo: Via Cavour , 29 Grezzago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.510,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 23.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,316.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/10/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 166/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 65,20, in contesto di corte al piano secondo sottotetto., 2

Indirizzo: Via Carducci, 2 Busnago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,316.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione a corpo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.181,82**

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 Busnago, 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	box singolo	18,00	0,00	14.000,00	10.181,82
				14.000,00 €	10.181,82 €

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: **€. 10.181,82**

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: **€. 10.181,82**

data 10/06/2024

il tecnico incaricato
Graziano Derio Brioschi