



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

**FALLIMENTARE**

**17/2018**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Francesca CHIURI

CURATORE:

Dott. Giuseppe NICOSIA

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 15/11/2021

creata con [Tribù Office 6](#)

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**VINCENZO DE SENA**

CF:DSNVCN48P05F924Y

con studio in USMATE VELATE (MB) Via Stazione 32

telefono: 039672356

fax: 0398942011

email: v.desena@virgilio.it

PEC: vincenzo.desena@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 17/2018

# LOTTO 1

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

**A** capannone industriale a CINISELLO BALSAMO Via Lincoln 1, della superficie commerciale di **3.200,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un capannone industriale con accesso dal cortile comune (mapp.181) a forma ad L; Esternamente vi è una area comune mapp.181 di mq.1221 al servizio di vari immobili.

Al piano cantinato vi è la centrale termica.

L'immobile sviluppa una superficie di circa 3200 mq.

Attualmente l'immobile locato è adibito a ricovero roulotte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 7,50. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 43 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Lincoln n. 1, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: N:passaggio comune, S : Via Lincoln; W. altra u.i.; E: via Cremona

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2008.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.200,00 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>€ 1.117.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.005.750,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/11/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 8+8, stipulato il 22/03/2016, con scadenza il 22/03/2024 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 24000,00 € annui

## 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**, iscritta il 22/03/2006 a MILANO 2 ai nn. 42775/9691, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 7000000,00.

L'ipoteca grava sul fg.24,mapp.181 ; FG.24,MAPP.67,SUB.702; fg.24,mapp.68,sub.702

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 19/07/2011 a MILANO 2 ai nn. 82405/18825, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 360000,00.

L'ipoteca grava su tutti i beni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 01/03/2013 a MILANO 2 ai nn. 20056/3124, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 4752,99.

L'ipoteca grava su tutti i beni.

ipoteca **convenzionale**, iscritta il 04/03/2016 a MILANO 2 ai nn. 22837/3974, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €5.000.000,00.

Importo capitale: 3774525,34

ipoteca **legale**, iscritta il 02/03/2012 a MILANO 2 ai nn. 22148/14829, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Grava su tutti i beni

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 07/10/2016 a MILANO 2 ai nn. 75267/47506, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

sentenza di fallimento, trascritta il 24/01/2018 a MILANO 2 ai nn. 56770/37811, 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 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2006), con atto stipulato il 16/03/2006 a firma di Notaio Testa ai nn. 160686/3400 di repertorio, trascritto il 22/03/2006 a MILANO 2 ai nn. 42774/21365

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è stata reperita nei fascicoli in Comune l'ultima agibilità.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NUOVA COSTRUZIONE N. **176/1961**, presentata il 29/03/1961, agibilità del 21/05/1963

Concessione edilizia N. **880/1987**, presentata il 22/12/1987 con il n. 87505 di protocollo

DIA N. **718/1997**, presentata il 24/10/1997 con il n. 63135 di protocollo

Concessione N. **605/1998**, presentata il 18/08/1998 con il n. 36636 di protocollo

DIA N. **6/2003**, per lavori di adeguamento, presentata il 09/01/2003 con il n. 590 di protocollo

DIA N. **103/2008**, presentata il 27/02/2008 con il n. 8876 di protocollo

Permesso di costruire N. **367/2016**, presentata il 01/08/2016 con il n. 56362 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono stati eliminati alcuni muri divisorii

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione CILA in Comune

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione CILA: €1.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono stati abbattuti alcune muri divisorii

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento schede catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

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

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA LINCOLN 1

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a CINISELLO BALSAMO Via Lincoln 1, della superficie commerciale di **3.200,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un capannone industriale con accesso dal cortile comune (mapp.181) a forma ad L; Esternamente vi è una area comune mapp.181 di mq.1221 al servizio di vari immobili.

Al piano cantinato vi è la centrale termica.

L'immobile sviluppa una superficie di circa 3200 mq.

Attualmente l'immobile locato è adibito a ricovero roulotte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 7,50. Identificazione catastale:

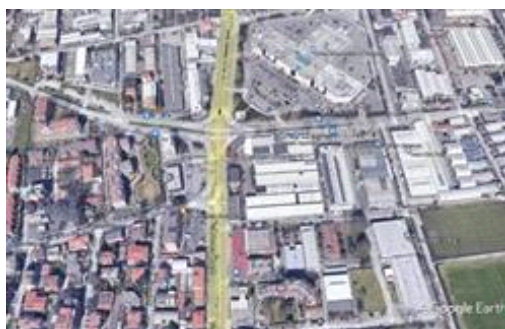
- foglio 24 particella 43 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Lincoln n. 1, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: N:passaggio comune, S : Via Lincoln; W. altra u.i.; E: via Cremona

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2008.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono centro commerciale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in ferro con vetri

nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco

al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*portone di ingresso:* serranda avvolgibile realizzato in lamiera

nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in lamiera e vetri

nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in cemento battuto

nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* a vista, la tensione è di 220-380V conformità: rispettoso della normativa vigente

nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in pilastri in c.a.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*travi:* costruite in travi in c.a.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone	3.200,00	x	100 %	=	3.200,00
<b>Totale:</b>	<b>3.200,00</b>				<b>3.200,00</b>

**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: 21/09/2020

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 80/2018

Descrizione: Laboratorio artigianale della superficie commerciale di 296,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena, composto da n. 2 laboratori posti al piano primo interrato completamente da ristrutturare., 2

Indirizzo: Via Giovanni Paravisi n. 7 - 20092 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 110.704,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 336.00 m

Numero Tentativi: 3

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/11/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 255/2017

Descrizione: Deposito artigianale di mq. 85, ampio locale con destinazione magazzino deposito posto al piano terra, locale angolo bollettazione e servizio igienico, box doppio, grande vano con locale caldaia mq. 65; altro terreno, area cortilizia, mq. 23,81. , 2

Indirizzo: Via Gabriele D'Annunzio 2/4 - Cinisello Balsamo, (MI)

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 73.930,83 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,034.00 m

Numero Tentativi: 2

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.200,00 x 350,00 = **1.120.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 1.120.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 1.120.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Criteria di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

### Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell’eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell’economia.

Il tutto aggravato anche dall’incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall’attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell’esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull’orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

### Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e la CCIA

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell’immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	3.200,00	0,00	1.120.000,00	1.120.000,00
				<b>1.120.000,00 €</b>	<b>1.120.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.117.500,00**

**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: **€ 111.750,00**

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: **€ 1.005.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 17/2018

## LOTTO 2

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

**A capannone industriale** a CINISELLO BALSAMO Via Lincoln 1, della superficie commerciale di **750,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un edificio di 2 piani fuori terra ed un piano interrato; l'immobile si presenta in pessime condizioni di uso e manutenzione; è presente solo la struttura in c.a. anch'essa in pessime condizioni; mancano pareti divisorie e tutti gli impianti. Esternamente vi è una area comune mapp.181 di mq.1221 al servizio di vari immobili.

L'immobile sviluppa le seguenti superfici:

Piano terra mq.300 circa

Piano primo mq.300 circa

Piano interrato mq.300 circa

Attualmente l'immobile è non agibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,50-3,00-2,30. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 67 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 7.992,00 Euro, indirizzo catastale: Via Lincoln n. 1, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: N:mapp.43, S : Via Lincoln; W. mapp.67; E: via Cremona

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>750,00 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>€ 131.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 118.125,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/11/2021</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 **volontaria**, iscritta il 22/03/2006 a MILANO 2 ai nn. 42775/9691, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 7000000,00.

L'ipoteca grava sul fg.24,mapp.181 ; FG.24,MAPP.67,SUB.702; fg.24,mapp.68,sub.702

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 19/07/2011 a MILANO 2 ai nn. 82405/18825, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 360000,00.

L'ipoteca grava su tutti i beni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 01/03/2013 a MILANO 2 ai nn. 20056/3124, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 4752,99.

L'ipoteca grava su tutti i beni.

ipoteca **convenzionale**, iscritta il 04/03/2016 a MILANO 2 ai nn. 22837/3974, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €5.000.000,00.

Importo capitale: 3774525,34

ipoteca **legale**, iscritta il 02/03/2012 a MILANO 2 ai nn. 22148/14829, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Grava su tutti i beni

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 07/10/2016 a MILANO 2 ai nn. 75267/47506, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

sentenza di fallimento, trascritta il 24/01/2018 a MILANO 2 ai nn. 56770/37811, 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 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2006), con atto stipulato il 16/03/2006 a firma di Notaio Testa ai nn. 160686/3400 di repertorio, trascritto il 22/03/2006 a MILANO 2 ai nn. 42774/21365

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è stata reperita nei fascicoli in Comune l'ultima agibilità.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NUOVA COSTRUZIONE N. **176/1961**, presentata il 29/03/1961, agibilità del 21/05/1963

Concessione edilizia N. **880/1987**, presentata il 22/12/1987 con il n. 87505 di protocollo

DIA N. **718/1997**, presentata il 24/10/1997 con il n. 63135 di protocollo

Concessione N. **605/1998**, presentata il 18/08/1998 con il n. 36636 di protocollo

DIA N. **6/2003**, per lavori di adeguamento, presentata il 09/01/2003 con il n. 590 di protocollo

DIA N. **103/2008**, presentata il 27/02/2008 con il n. 8876 di protocollo

Permesso di costruire N. **367/2016**, presentata il 01/08/2016 con il n. 56362 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

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

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA LINCOLN 1

**CAPANNONE INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a CINISELLO BALSAMO Via Lincoln 1, della superficie commerciale di **750,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un edificio di 2 piani fuori terra ed un piano interrato; l'immobile si presenta in pessime condizioni di uso e manutenzione; è presente solo la struttura in c.a. anch'essa in pessime condizioni; mancano pareti divisorie e tutti gli impianti. Esternamente vi è una area comune mapp.181 di mq.1221 al servizio di vari immobili.

L'immobile sviluppa le seguenti superfici:

Piano terra mq.300 circa

Piano primo mq.300 circa

Piano interrato mq.300 circa

Attualmente l'immobile è non agibile.

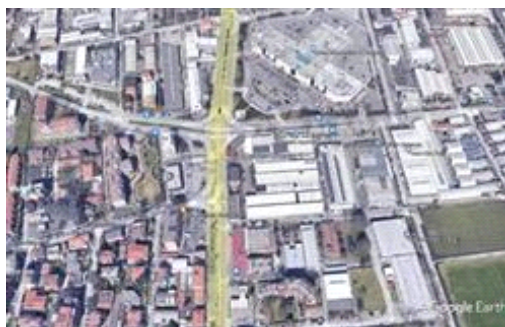
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,50-3,00-2,30. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 67 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 7.992,00 Euro, indirizzo catastale: Via Lincoln n. 1, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: N:mapp.43, S : Via Lincoln; W. mapp.67; E: via Cremona

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono centro commerciale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura*: realizzato in c.a. mediocre

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in pilastri in c.a. al di sotto della media

*solai*: in c.a. al di sotto della media

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	300,00	x	100 %	=	300,00
piano primo	300,00	x	100 %	=	300,00
piano interrato	300,00	x	50 %	=	150,00
<b>Totale:</b>	<b>900,00</b>				<b>750,00</b>

## 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: 21/09/2020

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 80/2018

Descrizione: Laboratorio artigianale della superficie commerciale di 296,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena, composto da n. 2 laboratori posti al piano primo interrato completamente da ristrutturare., 2

Indirizzo: Via Giovanni Paravisi n. 7 - 20092 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 110.704,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 336.00 m

Numero Tentativi: 3

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/11/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 255/2017

Descrizione: Deposito artigianale di mq. 85, ampio locale con destinazione magazzino deposito posto al piano terra, locale angolo bollettazione e servizio igienico, box doppio, grande vano con locale caldaia mq. 65; altro terreno, area cortilizia, mq. 23,81. , 2

Indirizzo: Via Gabriele D'Annunzio 2/4 - Cinisello Balsamo, (MI)

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 73.930,83 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,034.00 m

Numero Tentativi: 2

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 750,00 x 175,00 = **131.250,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 131.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 131.250,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Criteri di valutazione**

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

**Analisi del mercato immobiliare**

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

**Dati immobiliari**

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	750,00	0,00	131.250,00	131.250,00
				<b>131.250,00 €</b>	<b>131.250,00 €</b>

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: **€ 131.250,00**

**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: **€ 13.125,00**

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 **€ 118.125,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 17/2018

## LOTTO 3

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

**A capannone industriale** a CINISELLO BALSAMO Via Lincoln 1, della superficie commerciale di **595,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un edificio di 3 piani fuori terra ed un piano interrato; l'immobile si presenta in pessime condizioni di uso e manutenzione; è presente solo la struttura in c.a. anch'essa in pessime condizioni; mancano tutti gli impianti. Esternamente vi è una area comune mapp.181 di mq.1221 al servizio di vari immobili.

L'immobile sviluppa le seguenti superfici:

Piano terra mq.300 circa

Piano primo mq.300 circa

Piano interrato mq.300 circa

Attualmente l'immobile è non agibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,20-2,40. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 67 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 7.880,00 Euro, indirizzo catastale: Via Lincoln n. 1, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: N:cortile comune mapp.181, S : Via Lincoln; W. mapp.180; E: mapp.68

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>595,00 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>€ 104.125,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 93.712,50</b>
Data della valutazione:	<b>15/11/2021</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 **volontaria**, iscritta il 22/03/2006 a MILANO 2 ai nn. 42775/9691, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 7000000,00.

L'ipoteca grava sul fg.24,mapp.181 ; FG.24,MAPP.67,SUB.702; fg.24,mapp.68,sub.702

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 19/07/2011 a MILANO 2 ai nn. 82405/18825, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 360000,00.

L'ipoteca grava su tutti i beni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 01/03/2013 a MILANO 2 ai nn. 20056/3124, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 4752,99.

L'ipoteca grava su tutti i beni.

ipoteca **convenzionale**, iscritta il 04/03/2016 a MILANO 2 ai nn. 22837/3974, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €5.000.000,00.

Importo capitale: 3774525,34

ipoteca **legale**, iscritta il 02/03/2012 a MILANO 2 ai nn. 22148/14829, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Grava su tutti i beni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, trascritta il 07/10/2016 a MILANO 2 ai nn. 75267/47506, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

sentenza di fallimento, trascritta il 24/01/2018 a MILANO 2 ai nn. 56770/37811, 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 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2006), con atto stipulato il 16/03/2006 a firma di Notaio Testa ai nn. 160686/3400 di repertorio, trascritto il 22/03/2006 a MILANO 2 ai nn. 42774/21365

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è stata reperita nei fascicoli esaminati in Comune l'ultima agibilità.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NUOVA COSTRUZIONE N. **176/1961**, presentata il 29/03/1961, agibilità del 21/05/1963

Concessione edilizia N. **880/1987**, presentata il 22/12/1987 con il n. 87505 di protocollo

DIA N. **718/1997**, presentata il 24/10/1997 con il n. 63135 di protocollo

Concessione N. **605/1998**, presentata il 18/08/1998 con il n. 36636 di protocollo

DIA N. **6/2003**, per lavori di adeguamento , presentata il 09/01/2003 con il n. 590 di protocollo

DIA N. **103/2008**, presentata il 27/02/2008 con il n. 8876 di protocollo

Permesso di costruire N. **367/2016**, presentata il 01/08/2016 con il n. 56362 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

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

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA LINCOLN 1

**CAPANNONE INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a CINISELLO BALSAMO Via Lincoln 1, della superficie commerciale di **595,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un edificio di 3 piani fuori terra ed un piano interrato; l'immobile si presenta in pessime condizioni di uso e manutenzione; è presente solo la struttura in c.a. anch'essa in pessime condizioni; mancano tutti gli impianti. Esternamente vi è una area comune mapp.181 di mq.1221 al servizio di vari immobili.

L'immobile sviluppa le seguenti superfici:

Piano terra mq.300 circa

Piano primo mq.300 circa

Piano interrato mq.300 circa

Attualmente l'immobile è non agibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,20-2,40. Identificazione catastale:

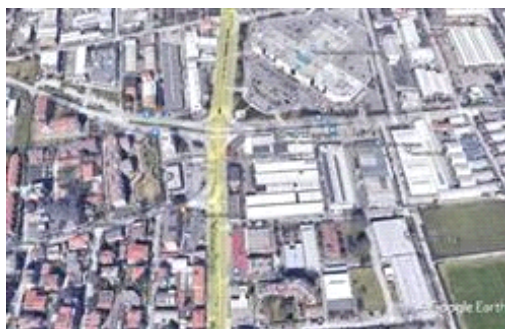
- foglio 24 particella 67 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 7.880,00 Euro, indirizzo catastale: Via Lincoln n. 1, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: N: cortile comune mapp.181, S : Via Lincoln; W. mapp.180; E: mapp.68

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono centro commerciale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura*: realizzato in c.a. mediocre 

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in pilastri in c.a. al di sotto della media 

*solai*: in c.a. al di sotto della media 

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	170,00	x	100 %	=	170,00
piano primo	170,00	x	100 %	=	170,00
piano interrato	170,00	x	50 %	=	85,00
piano secondo	170,00	x	100 %	=	170,00
<b>Totale:</b>	<b>680,00</b>				<b>595,00</b>

## 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: 21/09/2020

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 80/2018

Descrizione: Laboratorio artigianale della superficie commerciale di 296,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena, composto da n. 2 laboratori posti al piano primo interrato completamente da ristrutturare., 2

Indirizzo: Via Giovanni Paravisi n. 7 - 20092 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 110.704,00 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 336.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/11/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 255/2017

Descrizione: Deposito artigianale di mq. 85, ampio locale con destinazione magazzino deposito posto al piano terra, locale angolo bollettazione e servizio igienico, box doppio, grande vano con locale caldaia mq. 65; altro terreno, area cortilizia, mq. 23,81. , 2

Indirizzo: Via Gabriele D'Annunzio 2/4 - Cinisello Balsamo, (MI)

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 73.930,83 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,034.00 m

Numero Tentativi: 2

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 595,00 x 175,00 = **104.125,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 104.125,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 104.125,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Criteria di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

### Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il

periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

#### Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	595,00	0,00	104.125,00	104.125,00
				<b>104.125,00 €</b>	<b>104.125,00 €</b>

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: **€ 104.125,00**

#### 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: **€ 10.412,50**

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: **€ 93.712,50**

data 15/11/2021

il tecnico incaricato  
VINCENZO DE SENA

