

**TRIBUNALE DI MONZA**

**Fallimento**

**IL MATTONE S.R.L.**  
con sede in Carnate (MB)  
Codice Fiscale 03232050967



**N. Gen. Rep. 0174/10**

**LOTTO UNICO**

**Giudice Delegato Dott.ssa CINZIA FALLO**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

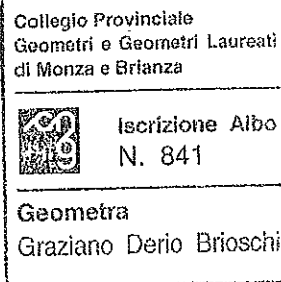
*Tecnico Incaricato: geom. Graziano BRIOSCHI*  
*Iscritto all'albo della provincia di MONZA E BRIANZA N.841*  
*C.F. BRSGZN68E05F704R - P. Iva 02948600966*

*Indirizzo: MONZA VIA GIOVANNI DA VERRAZZANO 3 (MI)*  
*Telefono: 039.2300824*  
*Cellulare: 3493562847*  
*Fax: 039.2300824*

*Email: brioschi2@brioschigraziano.191.it*  
*PEC: grazianoderio.brioschi@geopec.it*

*Curatore Fallimentare:*  
*Dott. NELSO TILATTI*  
*Telefono:*

*Graziano Brioschi*



**Beni in BESANA BRIANZA -MB- VIA SANTI VITALE E AGRICOLA, 16**  
**Lotto Unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. **PIENA PROPRIETÀ** per la quota di 1/1 relativamente a APPARTAMENTO ad uso residenziale, disposto su due livelli posto al piano TERRA E PRIMO sito in comune di **BESANA BRIANZA -MB - VIA SANTI VITALE E AGRICOLA, 16.**

Composta da: al piano terra Soggiorno, locale cucina, ripostiglio, al piano primo disimpegno notte, due camere da letto, locale bagno, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 70.

Identificata in catasto al Foglio 51 Mappale 70, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 Vani, Rendita € 290,51.

Coerenze in corpo da nord ed in senso orario: giardino comune, giardino comune, giardino comune, altra u.i.u. Proprietà di terzi.

**DATI ENERGETICI:**

**CLASSE ENERGETICA: G**

**INDICE PRESTAZIONE ENERGETICA: 393,33 kWh/mqa**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, è un appartamento posto all'interno di un edificio di complessive tre unità immobiliari adibite ad uso residenziale, edificato orientativamente negli anni 1920/1930, posto in Via Santi Vitale e Agricola 16, frazione Calò, area periferica del comune di Besana Brianza.

È disposto su due livelli (piano terra e piano primo), ed è composto al piano terra soggiorno, locale cucina, ripostiglio, al piano primo disimpegno notte, due camere da letto, locale bagno.

L'accesso è posto sulla Via Santi Vitale e Agricola, ed è comune all'edificio in cui risiede l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ed alla villa che si trova a nord del complesso; sarà pertanto utile regolamentare l'utilizzo di tale accesso in quanto alla data odierna tutte le unità immobiliari risultano essere di un'unica proprietà.

L'appartamento è posizionato ad angolo dell'edificio, ha doppio affaccio Nord Sud, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, alla data del sopralluogo avvenuto nel mese di ottobre 2012 è sufficiente.

Le finiture interne sono di tipo comune, con pavimentazioni di tipo ceramico in tutta l'abitazione e rivestimenti di tipo ceramico nei locali cucina e bagno.

I serramenti esterni (finestre e portefinestra) sono in legno, ad apertura a battente, ferramenta (maniglie) in metallo, il tutto in sufficiente stato di conservazione; le chiusure dei serramenti sono costituite da persiane in legno.

Le porte interne sono del tipo a battente, tamburate con finitura in legno, i sanitari e la rubinetteria dei bagni sono di tipo comune ed in sufficiente stato di conservazione.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è sufficiente.

Le finiture dell'edificio sono di tipo comune in sufficiente stato di conservazione; il cortile comune è coperto da ghiaietto; le facciate sono prevalentemente rivestite con intonaco di cemento e tinteggiatura finale.

Risulta essere posto in zona periferica del Comune di Besana Brianza frazione Calò, raggiungibile con mezzi propri e/o con mezzi di trasporto pubblico che però non transitano nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare risiede in una palazzina di due piani fuori terra senza piano interrato.

Caratteristiche zona: periferica (normale) residenziale a traffico locale.

Caratteristiche zone limitrofe: agglomerati urbanizzati ad uso residenziale ed ampie aree agricole.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici (km): aeroporto Malpensa (60), aeroporto Linate (37) autobus (1,5), superstrada (8).

Servizi offerti dalla zona: la zona è di tipo residenziale con aree agricole nell'intorno immediato.

3. STA'

A dispo

4. VINCO

4.1.

4.2.



Esterna

### 3. STATO DI POSSESSO:

A disposizione del fallimento.

### 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. *4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*
- 4.1.4. *4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

*Ipoteca Volontaria a favore BANCA DI LEGNANO S.P.A., con atto a firma Notaio Dott. Stefano Venezia con sede in Bresso (MI), in data 15.07.2004 Rep. n. 54091/6535, registrato a Milano 2 il 27.07.2004 al n. 8591 serie 1T – iscritta a MILANO 2 in data 29.07.2004 ai numeri 113816/26996.*

*L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata svincolata con atto a firma Notaio Milena Motto con sede in Besana Brianza (MB), in data 06.11.2012 Rep. n. 6670/4786, registrato a Desio in data 06.11.2012 al n. 11131 serie 1T ed annotato a MILANO 2 in data 08.11.2012 ai numeri 110339/17102.*

*Fondo patrimoniale costituito con atto a rogito a firma Notaio Dott. Stefano Venezia con sede in Bresso (MI), in data 15.07.2004 Rep. n. 54092/6536, registrato a Milano 2 il 26.07.2004 al n. 100266 serie 1 e trascritto a MILANO 2 in data 03.08.2004 ai numeri 117832/60633.*

*In relazione al detto fondo patrimoniale ed a tutto quanto in esso contenuto il Signor Grosso Franco nato a Genova (GE) il 17.03.1961 – coniuge della Signora Asaro Caterina – con la sottoscrizione di atto di transazione in autentica Notaio Milena Motto con sede in Besana Brianza (MB) in data 30.10.2012 rep. n. 6671/4787, ha espresso il proprio consenso alla cessione dell'immobile oggetto della presente relazione di stima.*

##### 4.2.2. Pignoramenti – Fallimenti

*Trascrizione Sentenza di fallimento a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO IL MATTONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE a carico di IL MATTONE S.R.L. codice fiscale 03232050967, con sede in Carnate (MB) con atto giudiziario a firma TRIBUNALE DI MONZA con sede in Monza (MB) in data 30.09.2010 Rep. n. 189/10 – iscritta in data 23.10.2013 ai numeri 95108/65613.*

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità.*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie di gestione dell'immobile (stimate):	€ 1.500,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00 (*)

(\*) Non esiste condominio

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. Attuali proprietari**

**FALLIMENTO IL MATTONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Carnate (MB) codice fiscale 03232050967, per la quota di 1/1 dal 30.10.2002 ad oggi con atto di transazione a firma Notaio Dott. Notaio Milena Motto con sede in Besana Brianza (MB) in data 30.10.2012 Rep. n. 6671/4787 – registrato a Desio in data 07.11.2012 al n. 11170 serie 1T – trascritto a MILANO 2 in data 07.11.2012 ai numeri 110054/74330.

**6.2. Precedenti proprietari**

**ASARO CATERINA** nata a Novi Ligure (AL) il **29.06.1964** codice fiscale SRA CRN 64H69 F965 F, proprietaria per 1/1 dal 15.07.2004 al 30.10.2012 con atto a firma Notaio Dott. Stefano Venezia con sede in Bresso (MI) in data 15.07.2004 ai nn. 54090/6534 di rep., registrato a Milano 2 in data 27.07.2004 al n. 8579 serie 1T – trascritto a MILANO II in data 29.07.2004 ai nn. 113815/58336.

**LO CASCIO MIRELLA** nata a Saronno (VA) il **02.10.1985** codice fiscale LCS MLL 35R42 I441 R, proprietaria per 1/1 dal 13.05.1977 al 15.07.2004 con atto a firma Notaio Dott. Domenico Anastasi in data 13.05.1977 ai nn. 29810 di rep. depositato in pari data nei suoi atti rep. n. 29811/1178, registrato a Milano 2 in data 18.05.1977 al n. 3776 serie H – trascritto a MILANO II in data 28.05.1977 ai nn. 24168/20128.

Si precisa che con atto Notaio Dott. Marco Serpi con sede in Milano in data 07.09.1977 rep. n. 133874/21259, registrato a Milano il 09.09.1977 al n. 8002 Vol. 83, il Sig. Romagnoli Vincenzo nato a Milano il 01.01.1936, coniuge della Sig.ra Lo Cascio Mirella, manifestò ai sensi dell'art. 228 della Legge 19.05.1975 n. 151, volontà contraria all'assoggettamento al regime della comunione legale dei beni acquistati dopo l'entrata in vigore della citata Legge.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**IMMOBILE IDENTIFICATO IN EPOCA 1920/1930.**

Non sono state rilevate agli archivi del comune di Besana Brianza, pratiche che abbiano abilitato l'edificazione dell'immobile in cui risiede l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima.

**P.E. N. 185/1996 CONDONO EDILZIO** istanza presentata il 24.02.1995 prot. 3529 ed aggiornata in data 30.06.2003 – intestata a LO CASCIO MIRELLA per risanamento edificio residenziale.

Agibilità: rilasciata in data 21.01.2004

**Descrizione Appartamento di cui al punto A**

**PIENA PROPRIETÀ** per la quota di 1/1 relativamente a APPARTAMENTO ad uso residenziale, disposto su due livelli posto al piano TERRA E PRIMO sito in comune di **BESANA BRIANZA -MB - VIA SANTI VITALE E AGRICOLA, 16.**

Compe  
locale

Identif:  
290,51  
Coeren  
di terzi

DATI  
CLASS  
INDIC

Ing

Ripo

Dis



Composta da: al piano terra Soggiorno, locale cucina, ripostiglio, al piano primo disimpegno notte, due camere da letto, locale bagno, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 70.

Identificata in catasto al Foglio 51 Mappale 70, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 Vani, Rendita € 290,51.

Coerenze in corpo da nord ed in senso orario: giardino comune, giardino comune, giardino comune, altra u.i.u. Proprietà di terzi.

**DATI ENERGETICI:**

**CLASSE ENERGETICA: G**

**INDICE PRESTAZIONE ENERGETICA: 393,33 kWh/mqa**

1.500,00

€ 0,00

0,00 (\*)

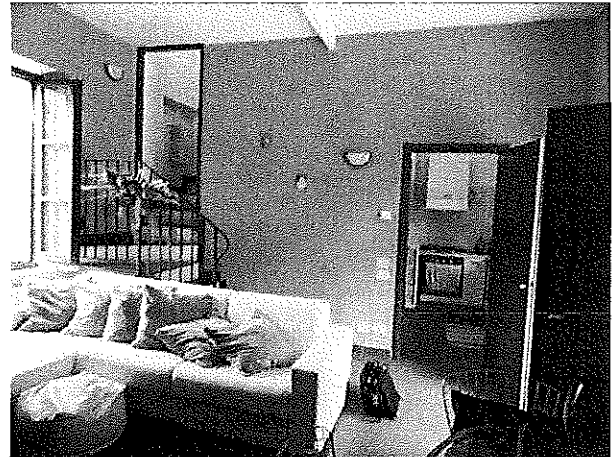
se fiscale  
 t. Notaio  
 Desio in  
 4330.

Destinazione	Sup. netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Ingresso/Soggiorno <sup>(1)</sup>	24,2	1	24,2	Nord - Sud	Sufficienti
Cucina <sup>(2)</sup>	4,5	1	4,5	Nord	Sufficienti
Ripostiglio sottoscala <sup>(1)</sup>	2,25	1	2,25	Interno	Sufficienti
Disimpegno notte <sup>(1)</sup>	2,3	1	2,3	Interno	Sufficienti
Bagno <sup>(3)</sup>	3,3	1	3,3	Nord	Sufficienti
Camera 1 <sup>(1)</sup>	13,5	1	13,5	Sud	Sufficienti
Camera 2 <sup>(1)</sup>	9	1	9	Nord	Sufficienti
	59,05		59,05		

F965 F,  
 n sede in  
 il n. 8579

I441 R,  
 si in data  
 Milano 2  
 8.

74/21259,  
 .01.1936,  
 l, volontà  
 gora della



Soggiorno piano terra

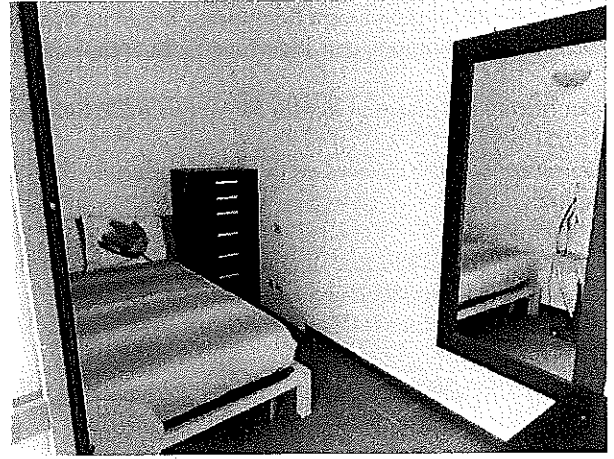
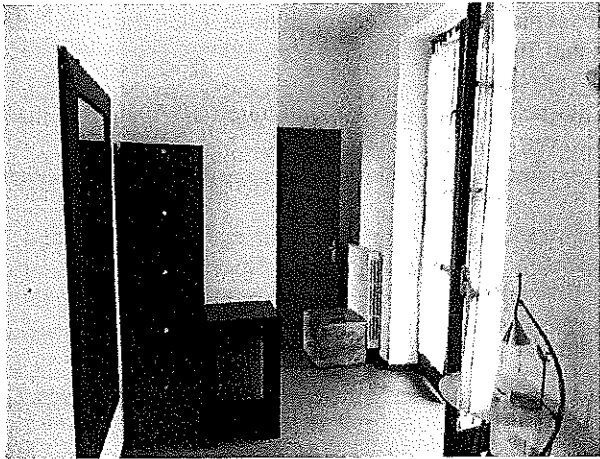
ificazione

0.06.2003

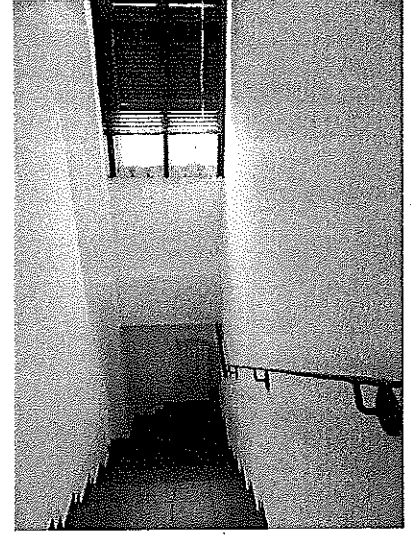


Camera piano primo

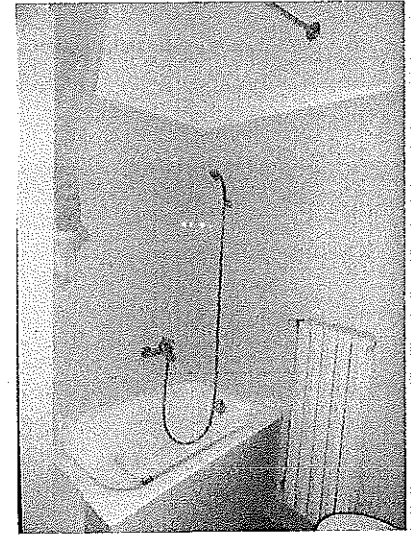
to su due  
 ITALE E



Camera piano primo

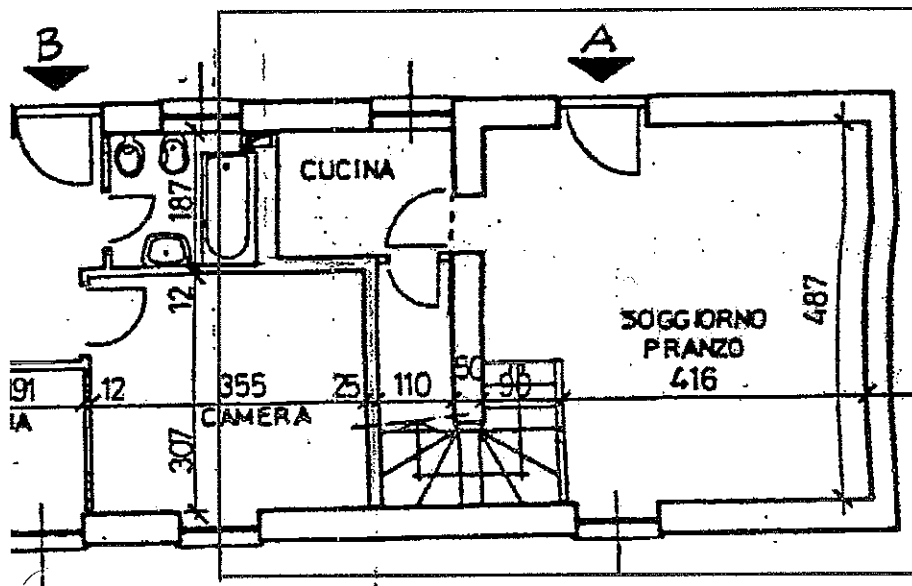


Cucina piano terra – Ripostiglio sottoscala piano terra – Scala interna di collegamento



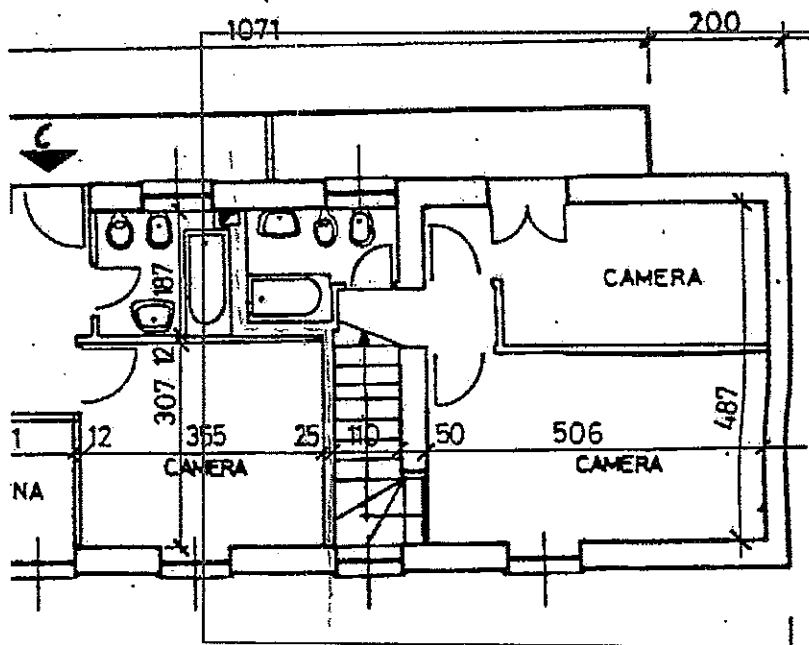
Disimpegno notte piano primo – Bagno piano primo – Bagno piano primo

PIANO TERRENO

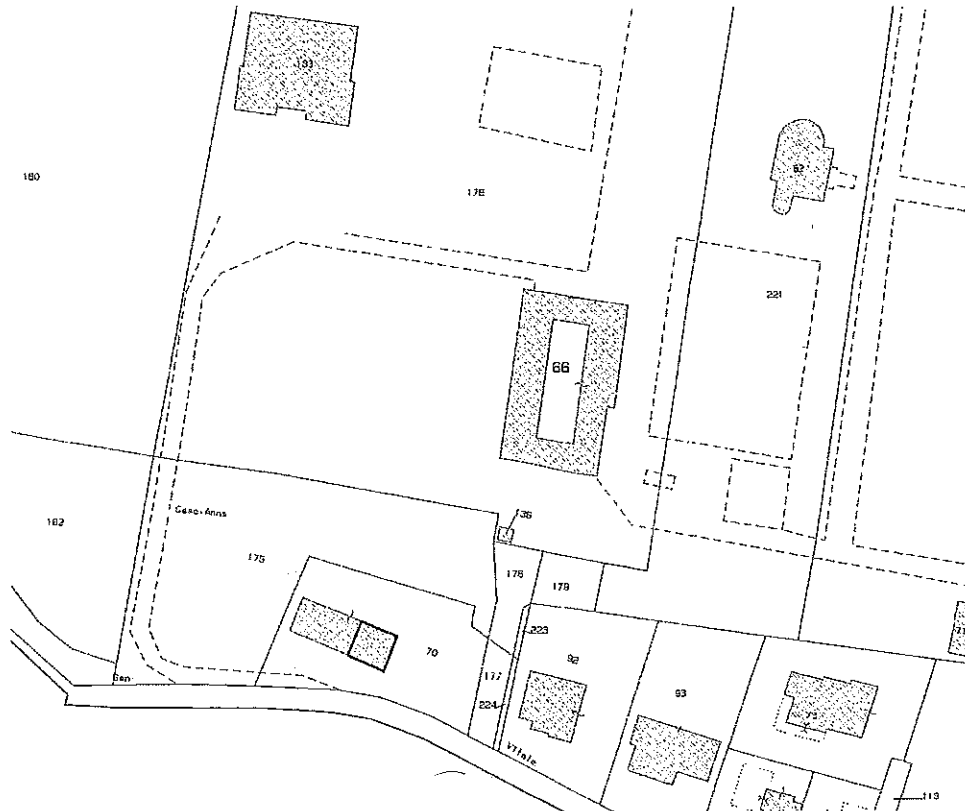


Planimetria piano terra (fuori scala)

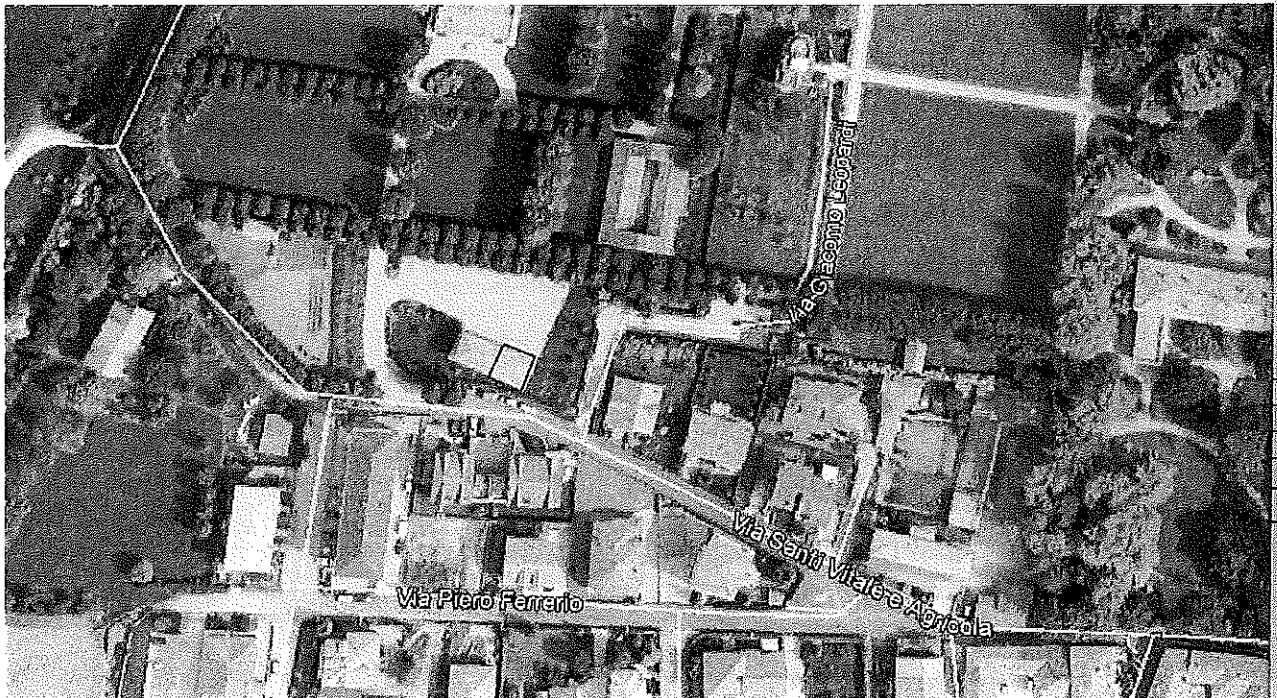
PIANO PRIMO



Planimetria piano primo (fuori scala)



Estratto mappa (fuori scala)



Vista da satellite

**Caratteristiche descrittive:**

Strutture verticali (struttura):

Solai (struttura):

tipologia: muratura di mattoni pieni

tipologia: solaio misto in c.a. laterizio.

Giudice Delegato Dott.ssa CINZIA FALLO  
Curatore Fallimentare: Dott. NELSO TILATTI

Perito: Geom. GRAZIANO BRIOSCHI

8 di 10

Coperture  
Serrame  
Infissi  
(compon  
Pareti es  
-  
Elettrico  
Telefonc  
Termico

Idrico: (1

8. VAL

8.1.

8.2.

8.3.

Residenzie  
VALORE

8.4.

8.5.

<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde.
<i>Serramenti (componente edilizia)</i>	Tipologia: a battente, materiale legno verniciati; condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni porte interne appartamento (componente edilizia)</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato con finitura in legno condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia)</i>	Materiale: laterizio, rivestimento: intonaco di cemento con pitturazione finale; condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto)</i>	Tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: funzionante
<i>Telefonico (impianto)</i>	Tipologia: sottotraccia, condizioni: funzionante
<i>Termico (impianto)</i>	Tipologia: autonomo, condizioni funzionante, elementi diffusori: termosifoni in metallo.
<i>Idrico: (impianto)</i>	Tipologia: sottotraccia, condizioni: funzionante; apparecchi alimentati sanitari bagni e apparecchi cucina.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima

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 e la funzionalità degli spazi disponibili.

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.

### 8.2. Fonti di informazione

Ufficio del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II, Ufficio Tecnico Comune di Besana Brianza Agenzie Immobiliari Tecnocasa ed osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi edito dalla Camera di Commercio e in collaborazione con il CAAM secondo semestre 2012, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio secondo semestre 2012.

### 8.3. Valutazioni delle superfici Valore Immobile piena proprietà 1/1.

	1	2	3	4	5
	Valore Unitario (€/mq.)	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente	Superficie lorda commerciale (mq.) 4 = (2 x 3)	Valore immobile € 5 = (1 x 4)
Residenziale	1.300,00	70,00	1,00	70,00	91.000,00
<b>VALORE APPARTAMENTO</b>					<b>91.000,00</b>

Immobile	Superficie (mq.)	Valore Immobile (1/1)
<b>A. Appartamento</b>	<b>70,00</b>	<b>€ 91.000,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 25% 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:

**€ 22.750,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuno**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

**Nessuno**

### 8.5. Prezzo base d'asta quota 1/1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui ritrova:	€ 68.250,00
<b>Valore arrotondato</b>	<b>€ 68.000,00</b>

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.
- È necessario che l'aggiudicatario incarichi tecnico di sua fiducia per la verifica della conformità degli impianti e rilascio relative certificazioni in quanto non riscontrate in loco.

Mercoledì, 26 giugno 2013

Il perito

Geom. GRAZIANO BRIOSCHI

