



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

FALLIMENTO

140/2016

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Giovan Battista Nardecchia

CUSTODE:

dott.ssa Patrizia Lucia Maria Riva

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2016

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ERSILIA DEL GENIO

CF:DLGRSL69C59A509G

con studio in PADERNO DUGNANO (MI) Via Sant'Ambrogio n.11

telefono: 0299045291

email: ersilia.delgenio@gmail.com

PEC: ersilia.delgenio@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN MARTINO VALLE CAUDINA BORGO SAN PIETRO 5, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) APPARTAMENTO COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, DUE CAMERE, RIPOSTIGLIO E BAGNO.L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 mt.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 906 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 202,19 Euro, indirizzo catastale: BORGO SAN PIETRO N. 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD ED IN SENSO ORARIO: ALTRA PROPRIETA'. CORTILE COMUNE, ALTRA PROPRIETA', VIA MURILLO.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

B UNITA' COLLABENTE OVVERO CHE NON PRODUCE REDDITO NON IDENTIFICABILE a SAN MARTINO VALLE CAUDINA BORGO SAN PIETRO 5 per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL CTU RILEVA CHE DURANTE IL SOPRALLUOGO ESEGUITO IN SAN MARTINO VALLE CAUDINA NON E' STATO POSSIBILE IDENTIFICARE IL BENE SOPRA INDICATO NONOSTANTE I RIFERIMENTI CATASTALI E IN MAPPA. IL LUOGO SI PRESENTAVA DEFINITO COME UN PERCORSO DELL'ACQUA CIRCONDATO DA ROCCE E TERRENI NON COLTIVATI INDISTINGUIBILI. NELLO SPECIFICO IL BENE DEFINITO CORPO B E' IDENTIFICATO COME CATEGORIA CATASTALE COMUNE UNITA' COLLABENTE OVVERO CHE NON PRODUCE REDDITO INOLTRE SI EVIDENZIA ANCHE LA DICITURA RIPORTATA SULLA VISURA CATASTALE DALLA QUALE SI EVINCE CHE IL BENE VIENE IDENTIFICATO DA RIFERIMENTI CATASTALI AL SOLO FINE DI DEFINIRE UNA CONTINUITA'STORICA.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 03.07.2012 PROTOCOLLO N. AV0130923 IN ATTI DAL 09.09.2013 REGISTRAZIONE:UU SEDE: VIMERCATE VOLUME 9990 N.: 769 DEL 03.07.2013 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 12156.1/2013)

PER QUANTO SOPRA PREMESSO IL CTU NON PUO' DARE UN VALORE DI STIMA A TALE BENE.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1539 (catasto fabbricati), sezione urbana U, classe unità collabenti, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA MURILLO SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 03.07.2012 PROTOCOLLO N. AV0130923 IN ATTI DAL 09.09.2013 REGISTRAZIONE:UU SEDE: VIMERCATE VOLUME 9990 N.: 769 DEL 03.07.2013 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 12156.1/2013)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.875,00
Data della valutazione:	20/12/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario, ad oggi senza alcun titolo.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA legale attiva, stipulata il 27/05/2010 a firma di EQUITALIA ESATRI SPA ai nn. 10310/68 di repertorio, iscritta il 04/06/2010 alla Conservatoria dei Registri Immobiliare di Avellino ai nn. 10564/1848, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA ESATTORIALE.

Importo ipoteca: €30.901,40.

Importo capitale: €15.450,70.

La formalità è riferita solamente a al foglio 12 p.la 903 sub 3

IPOTECA volontaria attiva, stipulata il 18/04/2005 a firma di Notaio IAZEOLLA Francesco ai nn. 72104/10170 di repertorio, iscritta il 22/04/2005 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino. ai nn. 7511/1344, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €120.000,00.

Importo capitale: €60.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a al foglio 12 p.la 906 sub 3

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO, stipulata il 23/09/2014 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI AVELLINO ai nn. 4430 di repertorio, trascritta il 27/10/2014 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino. ai nn. 16493/14281, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a al foglio 12 p.la 906 sub 3, foglio 12 p.la 1539 , foglio 12 p.la 1540 sub 14 (proprietario di 1/3)

PIGNORAMENTO, stipulata il 08/11/2011 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI AVELLINO ai nn. 3765 di repertorio, trascritta il 22/11/2011 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino ai nn. 20303/16667, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a al foglio 12 p.la 906 sub 3

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2005), con atto stipulato il 18/04/2005 a firma di Notaio IAZEOLLA Francesco ai nn. 72103/10169 di repertorio, trascritto il 22/04/2005 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino ai nn. 7510/5672, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 18/04/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE ALCUNA PE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO SI E' RISCONTRATA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DOCFA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO PREVIA AUTORIZZAZIONE PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA DA PRESENTARE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SAN MARTINO VALLE CAUDINA.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg



rilievo dello stato di fatto alla data del sopralluogo



planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN MARTINO VALLE CAUDINA BORGO SAN PIETRO 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN MARTINO VALLE CAUDINA BORGO SAN PIETRO 5, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) APPARTAMENTO COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, DUE CAMERE, RIPOSTIGLIO E BAGNO. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 906 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 202,19 Euro, indirizzo catastale: BORGO SAN PIETRO N. 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD ED IN SENSO ORARIO: ALTRA PROPRIETA'. CORTILE COMUNE, ALTRA PROPRIETA', VIA MURILLO.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



particolare interno: ingresso-soggiorno



particolare interno: bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono AVELLINO, BENEVENTO). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



contesto urbano



contesto urbano

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- municipio
- spazi verde
- farmacie



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 6,5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata in un edificio costruito tra il 1800 e il 1900 in zona centrale. L'accesso al fabbricato che presenta mediocre stato di manutenzione e di conservazione, avviene a mezzo portone comune che porta in un cortile sempre di uso comune, su cui prospettano altri edifici di tipologia simile a quello oggetto di stima. All'appartamento, situato al piano primo, si accede mediante scala esterna accessorio all'unità immobiliare e costituente con essa un unico corpo. La scala esterna e non coperta conduce ad un ballatoio da cui a mezzo porta di ingresso in alluminio e vetro si accede all'unità immobiliare che si compone di ingresso/soggiorno, cucinotto con piccola finestra, ampio disimpegno, ripostiglio, due camere e un bagno. Nel locale soggiorno è presente un camino che insieme alla caldaia fa corpo unico per l'impianto di riscaldamento. Al suo interno l'unità immobiliare presenta discrete finiture come discreto è lo stato di manutenzione e di conservazione. Alla data del sopralluogo si sono evidenziate delle difformità con lo stato planimetrico riportato nella planimetria catastale. Inoltre si evidenzia che l'accesso agli atti non è andato a buon fine dal momento che nessuna pratica edilizia relativa al corpo fabbrica è stata ritrovata e reperita. Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni</i> : anta singola a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in ceramica	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia	nella media	
<i>citofonico</i> : no video	nella media	
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori	nella 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
-------------	-------------	--------	-------------

SOGGIORNO	31,00	x	100 %	=	31,00
CAMERA	23,00	x	100 %	=	23,00
CAMERA	17,50	x	100 %	=	17,50
RIPOSTIGLIO	6,70	x	100 %	=	6,70
BAGNO	8,60	x	100 %	=	8,60
DISIMPEGNO	5,23	x	100 %	=	5,23
SCALA ESTERNA	9,00	x	33 %	=	2,97
Totale:	101,03				95,00



rilievo dello stato dei luoghi alla data del sopralluogo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si è tenuto conto di parametri di incremento e decremento e dell'andamento poco dinamico ad oggi del mercato immobiliare. Si è tenuto in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, il contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione al suo interno dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $95,00 \times 700,00 = \mathbf{66.500,00}$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.500,00**

BENI IN SAN MARTINO VALLE CAUDINA BORGO SAN PIETRO 5

DI CUI AL PUNTO B

UNITA' COLLABENTE OVVERO CHE NON PRODUCE REDDITO NON IDENTIFICABILE a SAN MARTINO VALLE CAUDINA BORGO SAN PIETRO 5 per la quota di 1/3 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

IL CTU RILEVA CHE DURANTE IL SOPRALLUOGO ESEGUITO IN SAN MARTINO VALLE CAUDINA NON E' STATO POSSIBILE IDENTIFICARE IL BENE SOPRA INDICATO NONOSTANTE I RIFERIMENTI CATASTALI E IN MAPPA. IL LUOGO SI PRESENTAVA DEFINITO COME UN PERCORSO DELL'ACQUA CIRCONDATO DA ROCCE E TERRENI NON COLTIVATI INDISTINGUIBILI. NELLO SPECIFICO IL BENE DEFINITO CORPO B E' IDENTIFICATO COME CATEGORIA CATASTALE COMUNE UNITA' COLLABENTE OVVERO CHE NON PRODUCE REDDITO INOLTRE SI EVIDENZIA ANCHE LA DICITURA RIPORTATA SULLA VISURA CATASTALE DALLA QUALE SI EVINCE CHE IL BENE VIENE IDENTIFICATO DA RIFERIMENTI CATASTALI AL SOLO FINE DI DEFINIRE UNA CONTINUITA' STORICA.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 03.07.2012 PROTOCOLLO N. AV0130923 IN ATTI DAL 09.09.2013 REGISTRAZIONE:UU SEDE: VIMERCATE VOLUME 9990 N.: 769 DEL 03.07.2013 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 12156.1/2013)

PER QUANTO SOPRA PREMESSO IL CTU NON PUO' DARE UN VALORE DI STIMA A TALE BENE.

Identificazione catastale:

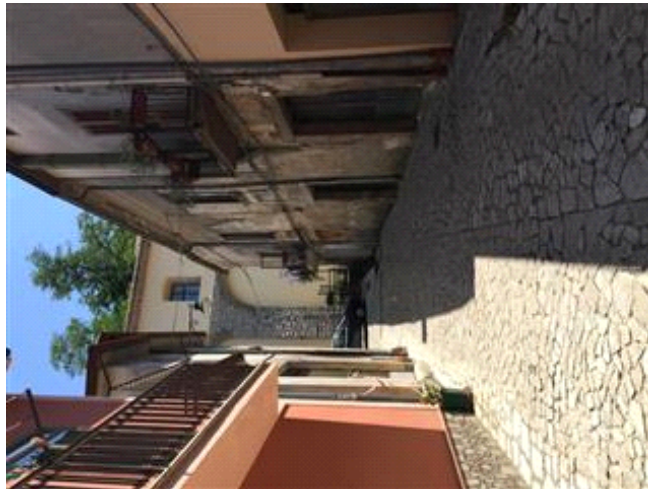
- foglio 12 particella 1539 (catasto fabbricati), sezione urbana U, classe unità collabenti, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA MURILLO SNC, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 03.07.2012 PROTOCOLLO N. AV0130923 IN ATTI DAL 09.09.2013 REGISTRAZIONE:UU SEDE: VIMERCATE VOLUME 9990 N.: 769 DEL 03.07.2013 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 12156.1/2013)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono AVELLINO, BENEVENTO). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



contesto urbano



contesto urbano

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

municipio

nella media 

spazi verde

nella media 

farmacie

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6,5 Km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale. E' opportuno inoltre rilevare che il mercato immobiliare negli ultimi tempi, a causa dell'andamento dei tassi di interesse e della non favorevole situazione economica ha registrato un andamento poco dinamico per cui si può ritenere che il valore degli immobili alla data di costruzione ad oggi abbia potuto subire variazioni anche apprezzabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di San Martino Valle Caudina, agenzie: Tecnocasa, Studio San Martino., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: BORSA IMMOBILIARE DI AVELLINO E PROVINCIA EDITO DALL'AZIENDA SPECIALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI AVELLINO.

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	appartamento	95,00	0,00	66.500,00	66.500,00
B		0,00	0,00	0,00	0,00
				66.500,00 €	66.500,00 €

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: **€ 66.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 16.625,00**

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: **€ 49.875,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito/magazzino a ARCORE PIAZZA CONTE DURINI 9, frazione BERNATE, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) LOCALE CON DESTINAZIONE D'USO DEPOSITO/MAGAZZINO SITO AL PIANO TERRA IN CONTESTO DI CORTE.L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,60 mt.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 30 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 1008210, categoria C/2, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CONTE DURINI N.9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA MORTE) DEL 03.07.2012 PROTOCOLLO N. MI0381691 IN ATTI DAL 17.07.2013 REGISTRAZIONE: UU SEDE: VIMERCATE VOLUME: 9990 N.769 DEL 03.07.2013 DICHIAR. SUCCESS.DI PEDOTO PASQUALE (n. 51112.1/2013) Coerenze: DA NORD ED IN SENSO ORARIO:MAPPALE 29, CORTILE COMUNE MAPPALE 33, ALTRA DITTA, MAPPALE 322.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

B deposito/magazzino a ARCORE PIAZZA CONTE DURINI 9, frazione BERNATE, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) LOCALE CON DESTINAZIONE D'USO MAGAZZINO/DEPOSITO SITO AL PIANO PRIMO IN CONTESTO DI CORTE.L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,50 mt.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 30 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 1008210, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 20,66 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CONTE DURINI N.9, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 03.07.2012 PROTOCOLLO N. MI0381691 IN ATTI DAL 17.07.2013 REGISTRAZIONE: UU SEDE: VIMERCATE VOLUME: 9990 N: 769 DEL 03.07.2013 DICHIAR. SUCCESS. DI PEDOTO PASQUALE (n. 51112.1/2013) Coerenze: DA NORD ED IN SENSO ORARIO: MAPPALE 29, CORTILE COMUNE MAPPALE 33, ALTRA DITTA, MAPPALE 322.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.250,00
Data della valutazione:	20/12/2016

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA legale attiva, stipulata il 30/05/2012 a firma di EQUITALIA NORD SPA ai nn. 1467/6812 di repertorio, iscritta il 11/06/2012 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 58841/9929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da A NORMA ART. 77 DPR 602 DEL 29.09.1973 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Importo ipoteca: €263.060,30.

Importo capitale: €131.530,15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 21/10/2013 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1088 di repertorio, trascritta il 04/11/2013 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 98606/68003, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di denuncia di successione (dal 03/07/2012), registrato il 03/07/2013 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 769/9990/13,

trascritto il 15/07/2013 alla Conservatoria dei Registri Immobiliare di Milano 2 ai nn. 66957/45847, in forza di denuncia di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 03/07/2013), registrato il 25/10/1994 all'Ufficio del Registro di Vimercate ai nn. 40/120, trascritto il 08/09/1997 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 67078/49603, in forza di denuncia di successione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. NON SI E' REPERITA ANCUNA PE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 ARCORE PIAZZA CONTE DURINI 9, FRAZIONE BERNATE

DEPOSITO/MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

deposito/magazzino a ARCORE PIAZZA CONTE DURINI 9, frazione BERNATE, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) LOCALE CON DESTINAZIONE D'USO DEPOSITO/MAGAZZINO SITO AL PIANO TERRA IN CONTESTO DI CORTE.L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,60 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 30 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 1008210, categoria C/2, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CONTE DURINI N.9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA MORTE) DEL 03.07.2012 PROTOCOLLO N. MI0381691 IN ATTI DAL 17.07.2013 REGISTRAZIONE: UU SEDE: VIMERCATE VOLUME: 9990 N.769 DEL 03.07.2013 DICHIAR. SUCCESS.DI PEDOTO PASQUALE (n. 51112.1/2013)

Coerenze: DA NORD ED IN SENSO ORARIO:MAPPALE 29, CORTILE COMUNE MAPPALE 33, ALTRA DITTA, MAPPALE 322.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



particolare esterno sub 501

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MONZA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



contesto urbano



contesto urbano

SERVIZI

spazi verde



scuola elementare



centro commerciale



supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,00 Km



tangenziale distante 3,00 Km



ferrovia distante 2,8 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della presente perizia, è un locale ad uso deposito/magazzino, sito al piano terreno di un edificio a corte centrale, costruito tra la fine dell'Ottocento e gli inizi del Novecento. La corte è situata nella frazione di Arcore denominata BERNATE, vicino alle principali arterie di comunicazioni. Alla corte si accede a mezzo arco di ingresso dalla Piazza Durini. La corte al suo interno presenta alcune parti ristrutturata e altre in mediocri condizioni di conservazione. Non è stato possibile accedere all'interno del locale. Essendo privo di impianto di riscaldamento, così come riferito dal proprietario e in considerazione della sua destinazione d'uso, l'unità immobiliare non rientra nei casi in cui è obbligatorio redigere l'Attestato di Prestazione Energetica. Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive e con sopralluogo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano ad uso deposito piano terra	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00



planimetria catastale sub 501

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si è tenuto conto di parametri di incremento e decremento e dell'andamento poco dinamico ad oggi del mercato immobiliare. Si è tenuto in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, il contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione al suo interno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 450,00 = **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.500,00**

BENI IN ARCORE PIAZZA CONTE DURINI 9, FRAZIONE BERNATE

DEPOSITO/MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

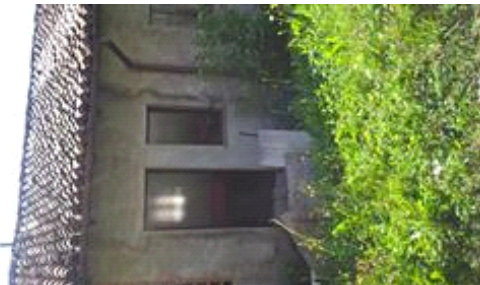
deposito/magazzino a ARCORE PIAZZA CONTE DURINI 9, frazione BERNATE, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) LOCALE CON DESTINAZIONE D'USO MAGAZZINO/DEPOSITO SITO AL PIANO PRIMO IN CONTESTO DI CORTE.L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 30 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 1008210, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 20,66 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CONTE DURINI N.9, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 03.07.2012 PROTOCOLLO N. MI0381691 IN ATTI DAL 17.07.2013 REGISTRAZIONE: UU SEDE: VIMERCATE VOLUME: 9990 N: 769 DEL 03.07.2013 DICHIAR. SUCCESS. DI PEDOTO PASQUALE (n. 51112.1/2013) Coerenze: DA NORD ED IN SENSO ORARIO: MAPPALE 29, CORTILE COMUNE MAPPALE 33, ALTRA DITTA, MAPPALE 322.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



particolare interno



particolare esterno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MONZA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



contesto urbano



contesto urbano

SERVIZI

spazi verde

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

centro commerciale

nella media ★★☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,00 Km

nella media ★★☆☆☆☆

tangenziale distante 3,00 Km

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 2,8 Km

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della presente perizia, è un locale ad uso deposito/magazzino, sito al piano PRIMO di un edificio a corte centrale, costruito tra la fine dell'Ottocento e gli inizi del Novecento. La corte è situata nella frazione di Arcore denominata BERNATE, vicino alle principali arterie di comunicazioni. Alla corte si accede a mezzo arco di ingresso dalla Piazza Durini. La corte al suo interno presenta alcune parti ristrutturate e altre in mediocri condizioni di conservazione. L'accesso a tale unità immobiliare avviene mediante cancello anche con passaggio carraio che porta in un altro contesto urbano costituito da edifici di piccole altezze dove sono situati altri locali ad uso deposito della stessa tipologia. Per arrivare alla porta di ingresso del magazzino, ad oggi si passa attraverso un'area con erbacce e sopra una passerella in legno che serve per collegare i due lembi di terreno separati dal vuoto. Al suo interno presenta finiture mediocri come mediocre è lo stato di conservazione e di manutenzione. Il tetto è in legno. L'altezza all'interno del locale varia tra il 3,60 3,60 me e 4,20 mt al colmo. Essendo privo di impianto di riscaldamento, così come riferito dal proprietario e in considerazione della sua destinazione d'uso, l'unità immobiliare non rientra nei casi in cui è obbligatorio redigere l'Attestato di Prestazione Energetica. Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive e con sopralluogo.

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 9.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale. E' opportuno inoltre rilevare che il mercato immobiliare negli ultimi tempi, a causa dell'andamento dei tassi di interesse e della non favorevole situazione economica ha registrato un andamento poco dinamico per cui si può ritenere che il valore degli immobili alla data di costruzione ad oggi abbia potuto subire variazioni anche apprezzabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Arcore, agenzie: Gabetti Immobiliare, Fondocasa, Immobiliare Erreci., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: BORSA IMMOBILIARE DI MILANO E PROVINCIA EDITO DALL'AZIENDA SPECIALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO.

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	deposito/magazzino	20,00	0,00	9.000,00	1.500,00
B	deposito/magazzino	20,00	0,00	9.000,00	1.500,00
				18.000,00 €	3.000,00 €

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: **€ 3.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 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:	€ 2.250,00

il tecnico incaricato
ERSILIA DEL GENIO