



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

430/2021

DEBITORE:

IMMOBILIARE MAPO S.R.L.

GIUDICE:

Dott. Sergio Rossetti

CURATORE:

Avv. Paolo Brignolo Gorla

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giovanni De Carlo

CF:DCRGNN66L12F205G

con studio in MILANO (MI) Via Valassina, 7

telefono: 3287060807

email: ing.decarlo@libero.it

PEC: giovanni.decarlo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 430/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a TRUCCAZZANO Via Calipari 10/12, frazione Albignano, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (IMMOBILIARE MAPO S.R.L.) per 75 anni, di cui 56 restanti

In complesso residenziale di recente costruzione ubicato in Albignano (frazione di Truccazzano), composto da tre livelli fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato ad uso box. Zona a preminente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 551 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA CALIPARI n. 10 n. 12, piano: S1, intestato a IMMOBILIARE MAPO S.R.L. con sede in INZAGO 09988220159 Proprietà superficaria per 1/1 DEL SOTTOSUOLO FINO AL 08/09/2078 - COMUNE DI TRUCCAZZANO con sede in TRUCCAZZANO 83502350156 - Proprietà per l'area Coerenze: Corsello box, sub 5, sub 12, sub 3.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.349,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.200,00
Data della valutazione:	18/11/2022

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 **legale** annotata, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A., contro IMMOBILIARE MAPO S.R.L Sede INZAGO, derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: €328.874,88.

Importo capitale: €164.437,24.

Le annotazioni riguardano solo i fabbricati di Gessate

ipoteca **legale** annotata, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A., contro IMMOBILIARE MAPO S.R.L Sede INZAGO, derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: €764.577,64.

Importo capitale: €382.288,82.

Le annotazioni riguardano solo i fabbricati di Gessate

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

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:

Il box risulta di proprietà dell'IMMOBILIARE MAPO S.r.l. come società proprietaria dell'intera area su cui è sorto il fabbricato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Piano di recupero ex area Geas **N. 19/01**, intestata a Immobiliare MAPO S.r.l., presentata il 21/06/2001 con il n. 6546 di protocollo

DIA **N. 81/02**, intestata a Immobiliare Mapo, per lavori di Demolizione fabbricati esistenti, presentata il 18/11/2002 con il n. 11361 di protocollo

PdC **N. 61/03**, intestata a Immobiliare Mappo, per lavori di Nuova costruzione, presentata il 29/09/2003 con il n. 10210 di protocollo

Nuova costruzione area ex geas **N. 78/03**, intestata a PdC, presentata il 28/10/2003 con il n. 13245 di protocollo

DIA N. **17/2005**, intestata a Immobiliare Mapo, per lavori di Variante alla PE 11/2003 del 05/05/2003 per modifiche interne e sistemazioni esterne, presentata il 11/04/2005 con il n. 4347 di protocollo

DIA N. **55/05**, intestata a Immobiliare Mapo, per lavori di Variante alla PE 13245 del 09/12/2003, presentata il 30/11/2005 con il n. 14167 di protocollo

Richiesta agibilità N. **5302/2006**, intestata a immobiliare Mapo, presentata il 19/04/2006 con il n. 5302 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera 71 del 30/09/2015 del Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona area per servizi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 78/2010 e s.m. e s.m.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001 e s.m.)
L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TRUCCAZZANO VIA CALIPARI 10/12, FRAZIONE ALBIGNANO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TRUCCAZZANO Via Calipari 10/12, frazione Albignano, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (IMMOBILIARE MAPO S.R.L.) per 75 anni, di cui 56 restanti

In complesso residenziale di recente costruzione ubicato in Albignano (frazione di Truccazzano), composto da tre livelli fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato ad uso box. Zona a preminente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 551 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA CALIPARI n. 10 n. 12, piano: S1, intestato a IMMOBILIARE MAPO S.R.L. con sede in INZAGO 09988220159 Proprietà superficaria per 1/1 DEL SOTTOSUOLO FINO AL 08/09/2078 - COMUNE DI TRUCCAZZANO con sede in TRUCCAZZANO 83502350156 - Proprietà per l'area Coerenze: Corsello box, sub 5, sub 12, sub 3.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



Vista esterna edificio



Vista corte interna



Vista generale piano interrato



Vista Sub 04

DESCRIZIONE DELLA ZONA

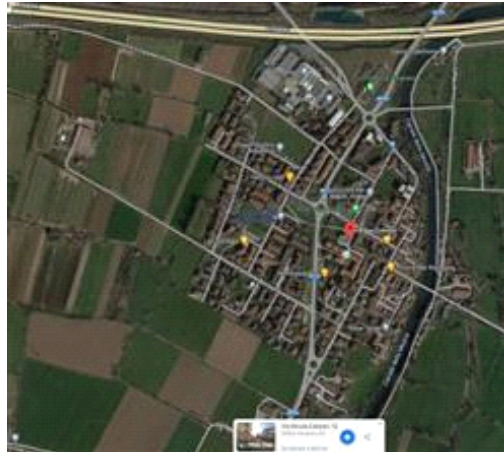
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione territoriale



Localizzazione in riferimento a Truccazano



Localizzazione in riferimento Albignano

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 7 Km

al di sopra della media

autobus

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Struttura: in C.A. gettato in opera con solai latero-cementizi

Facciate: le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, i balconi risultano rivestiti con mattoni faccia a vista

Serramenti: in legno con vetrocamera e persialne.

Copertura: tetto a falde con tegole marsigliesi.

Il piano interrato è con struttura in cemento armato a vista e solaio in lastre predall con finitura a vista.

La pavimentazione in battuto di cemento

La porta di accesso al box è di tipo basculante in metallo zincato (movimentazione manuale), l'impianto elettrico interno al box realizzato con canaline a vista risulta da verificare e sistemare.

In corrispondenza dell'ingresso al box è presente un giunto di dilatazione che provoca infiltrazioni al corsello box ed all'interno (riparazione che dovrà essere eseguita dal condominio).

Delle Componenti Edilizie:

cancello: In metallo a doppia anta con movimentazione elettrica

nella media

Degli Impianti:

antincendio: Impianto fisso ad idranti ed estintori mobili per l'intero fabbricato conformità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

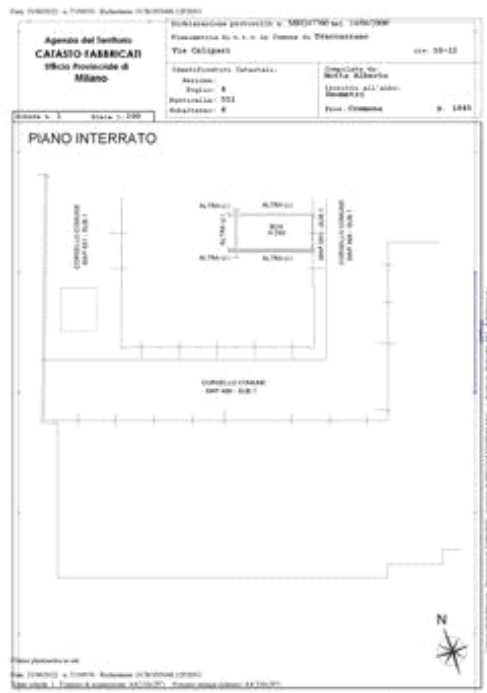


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box piano primo interrato	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2022

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Calipari

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.800,00 pari a 628,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2022

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Manzoni 16

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:
 Prezzo: 14.250,00 pari a 712,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 16/11/2022
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Box
 Indirizzo: Truccazzano
 Superfici principali e secondarie: 17
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 11.500,00 pari a 676,47 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 10.500,00 pari a: 617,65 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 16/11/2022
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Box
 Indirizzo: Via Manzoni, 16
 Superfici principali e secondarie: 16
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 10.500,00 pari a 656,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Albignano (17/11/2022)
 Valore minimo: 700,00
 Valore massimo: 950,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	19,00	x	800,00	=	15.200,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 15.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.349,33

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Truccazzano, agenzie: Immobiliare.it, Idealista, 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	box singolo	19,00	0,00	15.200,00	11.349,33
				15.200,00 €	11.349,33 €

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: **€ 11.349,33**

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: **€ 1.134,93**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 14,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 430/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **box singolo** a TRUCCAZZANO Via Calipari 10/12, frazione Albignano, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (IMMOBILIARE MAPO S.R.L.) per 75 anni, di cui 56 restanti

In complesso residenziale di recente costruzione ubicato in Albignano (frazione di Truccazzano), composto da tre livelli fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato ad uso box. Zona a preminente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 551 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA CALIPARI n. 10 n. 12, piano: S1, intestato a IMMOBILIARE MAPO S.R.L. con sede in INZAGO 09988220159 Proprietà superficaria per 1/1 DEL SOTTOSUOLO FINO AL 08/09/2078 - COMUNE DI TRUCCAZZANO con sede in TRUCCAZZANO 83502350156 - Proprietà per l'area Coerenze: Corsello box, sub 10, sub 11, sub 8.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.557,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.600,00
Data della valutazione:	18/11/2022

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 **legale** annotata, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A., contro IMMOBILIARE MAPO S.R.L. Sede INZAGO, derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: €328.874,88.

Importo capitale: €164.437,24.

Le annotazioni riguardano solo i fabbricati di Gessate

ipoteca **legale** annotata, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A., contro IMMOBILIARE MAPO S.R.L. Sede INZAGO, derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: €764.577,64.

Importo capitale: €382.288,82.

Le annotazioni riguardano solo i fabbricati di Gessate

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

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:

Il box risulta di proprietà dell'IMMOBILIARE MAPO S.r.l. come società proprietaria dell'intera area su cui è sorto il fabbricato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. **PRATICHE EDILIZIE:**

Piano di recupero ex area Geas **N. 19/01**, intestata a Immobiliare MAPO S.r.l., presentata il 21/06/2001 con il n. 6546 di protocollo

DIA **N. 81/02**, intestata a Immobiliare Mapo, per lavori di Demolizione fabbricati esistenti, presentata il 18/11/2002 con il n. 11361 di protocollo

PdC **N. 61/03**, intestata a Immobiliare Mappo, per lavori di Nuova costruzione, presentata il 29/09/2003 con il n. 10210 di protocollo

Nuova costruzione area ex geas **N. 78/03**, intestata a PdC, presentata il 28/10/2003 con il n. 13245 di protocollo

DIA N. **17/2005**, intestata a Immobiliare Mapo, per lavori di Variante alla PE 11/2003 del 05/05/2003 per modifiche interne e sistemazioni esterne, presentata il 11/04/2005 con il n. 4347 di protocollo

DIA N. **55/05**, intestata a Immobiliare Mapo, per lavori di Variante alla PE 13245 del 09/12/2003, presentata il 30/11/2005 con il n. 14167 di protocollo

Richiesta agibilità N. **5302/2006**, intestata a immobiliare Mapo, presentata il 19/04/2006 con il n. 5302 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera 71 del 30/09/2015 del Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona area per servizi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 78/2010 e s.m. e s.m.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: d.P.R. n. 380/2001 e s.m.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TRUCCAZZANO VIA CALIPARI 10/12, FRAZIONE ALBIGNANO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TRUCCAZZANO Via Calipari 10/12, frazione Albignano, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (IMMOBILIARE MAPO S.R.L.) per 75 anni, di cui 56 restanti

In complesso residenziale di recente costruzione ubicato in Albignano (frazione di Truccazzano), composto da tre livelli fuori terra ad uso residenziale ed un piano interrato ad uso box. Zona a preminente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 551 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA CALIPARI n. 10 n. 12, piano: S1, intestato a IMMOBILIARE MAPO S.R.L. con sede in INZAGO 09988220159 Proprietà superficaria per 1/1 DEL SOTTOSUOLO FINO AL 08/09/2078 - COMUNE DI TRUCCAZZANO con sede in TRUCCAZZANO 83502350156 - Proprietà per l'area Coerenze: Corsello box, sub 10, sub 11, sub 8.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



Vista esterna edificio



Vista corte interna



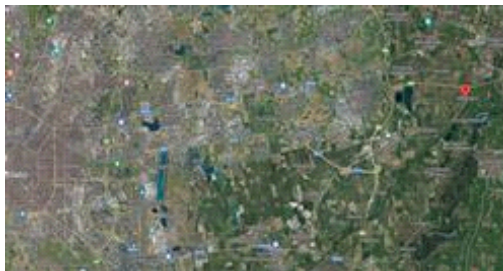
Box Sub 09



Box Sub 09

DESCRIZIONE DELLA ZONA

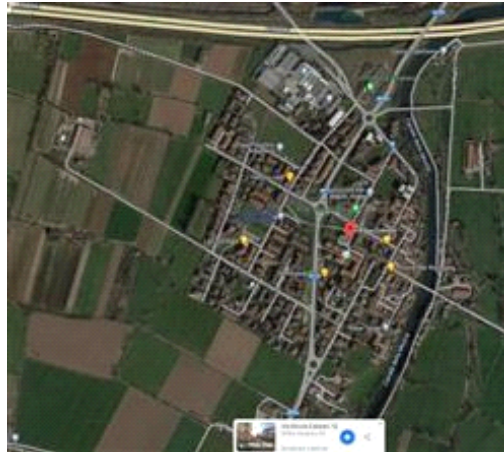
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione territoriale



Localizzazione in riferimento a Truccazano



Localizzazione in riferimento Albignano

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 7 Km



autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Struttura: in C.A. gettato in opera con solai latero-cementizi

Facciate: le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, i balconi risultano rivestiti con mattoni faccia a vista

Serramenti: in legno con vetrocamera e persialne.

Copertura: tetto a falde con tegole marsigliesi.

Il piano interrato è con struttura in cemento armato a vista e solaio in lastre predall con finitura a vista.

La pavimentazione in battuto di cemento

La porta di accesso al box è di tipo basculante in metallo zincato (movimentazione manuale), l'impianto elettrico interno al box realizzato con canaline a vista risulta da verificare e sistemare.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: In metallo a doppia anta con movimentazione elettrica



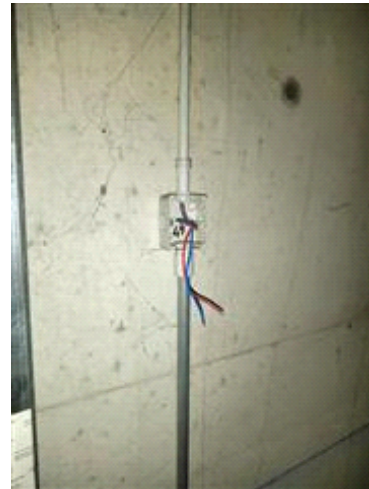
Degli Impianti:

antincendio: Impianto fisso ad idranti ed



estintori mobili per l'intero fabbricato conformità:

-



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box piano primo interrato	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00



Sub 09

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/11/2022
Fonte di informazione: Idealista
Descrizione: Box
Indirizzo: Via Calipari
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.800,00 pari a 628,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/11/2022
Fonte di informazione: Idealista
Descrizione: Box
Indirizzo: Via Manzoni 16
Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.250,00 pari a 712,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box

Indirizzo: Truccazzano

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.500,00 pari a 676,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.500,00 pari a: 617,65 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Manzoni, 16

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.500,00 pari a 656,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Albignano (17/11/2022)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 800,00 = **12.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.557,33**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Truccazzano, agenzie: Immobiliare.it, Idealista, 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
B	box singolo	16,00	0,00	12.800,00	9.557,33
				12.800,00 €	9.557,33 €

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: **€ 9.557,33**

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: **€ 955,73**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 1,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.600,00**

data 18/11/2022

il tecnico incaricato
Ing. Giovanni De Carlo