

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 71/2021

LOTTO 43

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **posto auto** a VAPRIO D'ADDA Via Maria Montessori 42, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto posto al piano terra di edificio di civile abitazione.

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

- foglio 8 particella 484 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 31,56 Euro, indirizzo catastale: Viale Francesco Melzi D'Eril SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: area d'accesso comune, altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.500,00
Data della valutazione:	01/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con preliminare di compravendita, stipulato il 31/03/2014, con scadenza il 31/03/2022, registrato il 09/04/2014 a DPBG UT Treviglio ai nn. n. 535 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 60,00 mensili.

locate al signor *** DATO OSCURATO *** con contratto di locazione opponibile alla procedura, ID telematico TPH14T000535000SJ stipulato il 31/03/2014 e registrato il 09/04/2014 presso l'ufficio di DPBG UT Treviglio al n. 535 serie 3T, con durata dal 31/03/2014 al 31/03/2018 tacitamente rinnovatosi fino al 31/03/2022, al canone mensile di euro 50,00

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:

Convenzione edilizia, stipulata il 26/07/2007 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella di Trezzo sull'Adda ai nn. 68370/15393 di repertorio, registrata il 01/08/2007 a Gorgonzola ai nn. 3897 serie 1T, trascritta il 15/09/2007 a Milano 2 ai nn. 139770/74210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione edilizia.

Convenzione successivamente modificata negli articoli 2 - 3 - 5 - 6 - 11, trascritta a Milano 2 in data 04/12/2012 ai nn.ri 118950/80090. Estratto convenzione edilizia art. 9. I lottizzanti si obbligano nei confronti del comune ad assegnare gli alloggi realizzandi nel programma integrato di intervento nei lotti destinati ad edilizia residenziale convenzionata, al prezzo massimo di € 1.600,00 per ogni mq. commerciale. La superficie degli alloggi dovrà essere calcolata assumendo i seguenti parametri: a) intera sup. dell'alloggio, compresi i muri divisorii interni ed i muri perimetrali (questi ultimi al 50% se confinanti con altro alloggio; al 100% in ogni altro caso); b) il 50% della sup. delle logge, balconi e terrazzi, se contenuta in misura non sup. a 20 mq per ciascuna loggia e/o ciascun balcone e/o ciascun terrazzo; ogni eventuale eccedenza va computata al 30%; c) il 50% della sup. dei sottotetti non abitabili di pertinenza degli alloggi sottostanti; d) il 50% della sup. dei locali di servizio non abitabili siti nel piano interrato-seminterrato, collegati con gli alloggi soprastanti; e) il 25% della sup. delle cantine pertinenziali degli alloggi; f) il 4% della sup. dei giardini in uso esclusivo degli appartamenti; g) incremento del 4% (quale quota di incidenza delle parti comuni condominiali) della sommatoria delle superfici come sopra computate. Sin da ora si conviene che il prezzo di cui sopra, definito dal piano tecnico economico allegato alla relazione tecnica (agli atti del comune), sarà aggiornata alla data di definitiva approvazione del programma integrato d'intervento e potrà essere adeguato secondo le variazioni dell'indice ISTAT prezzi operai ed impiegati, maturate sino alla conclusione dei lavori. Gli alloggi e le relative pertinenze che i lottizzanti realizzeranno nel programma integrato di intervento nei lotti destinati ad edilizia residenziale convenzionata potranno essere assegnati in proprietà a soci aventi i seguenti requisiti: a) essere cittadini italiani o di uno stato membro dell'unione europea; b) per una percentuale di almeno il 25% degli alloggi realizzandi, avere la residenza, essere nativi, o, in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa nel comune di Vaprio D'Adda o in un comune limitrofo; c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato, di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nel comune di Vaprio D'Adda: a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi igienici, ingresso e disimpegni), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da 4 o più vani; d) non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato dello stato o di altro ente pubblico; peraltro, possono essere assegnatari di un altro alloggio realizzando dai lottizzanti nei lotti destinati ad edilizia residenziale convenzionata anche coloro che pur avendo già acquistato un alloggio in precedenza, in proprietà o con patto di futura vendita, costruito su area concessa in diritto di superficie e con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato dello stato o di un altro ente pubblico, lo hanno già ceduto, cosicché al momento della nuova assegnazione non sono beneficiari di alcun contributo o finanziamento agevolato pubblico, fermo restando che per la nuova acquisizione non potranno in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati pubblici; e) fruire di un reddito complessivo, per il nucleo familiare che andrà ad abitare il costruendo alloggio, non superiore a quello massimo determinabile, ai sensi della Legge 05/08/1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni anche regionali, aumentato del 50%, sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo. Possono essere assegnatari di alloggi e relative pertinenze anche persone singole, purchè maggiorenni, i soggetti comunque conviventi ed i nubendi che dichiarino di voler costituire un nuovo nucleo familiare aventi i requisiti di cui alle lettere a), b), c), d), e). Sia nel caso di persone singole che nel caso di due nubendi e/o futuri conviventi, i requisiti soggettivi saranno verificati soltanto nei riguardi delle persone assegnatarie senza riferimento alcuno al nucleo familiare di

provenienza. Nel caso in cui gli assegnatari siano nubendi o futuri conviventi, il requisito di cui alla lettera b), sarà verificato per uno solo dei componenti il nuovo nucleo familiare. Possono essere altresì assegnatari in proprietà di alloggi e relative pertinenze realizzandi dai lottizzanti nei lotti destinati ad edilizia residenziale convenzionata, anche cittadini stranieri, non appartenenti ad uno stato membro dell'unione europea, residenti in Italia, che dimostrino un'attività lavorativa stabile. Anche per essi deve essere verificato il possesso dei requisiti di cui alle lettere b), c), d), e). E' vietata l'assegnazione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente o a carico. E' fatto obbligo per tutti gli assegnatari degli alloggi realizzandi dai lottizzanti nei lotti destinati ad edilizia residenziale convenzionata di prendere possesso e di abitare effettivamente gli alloggi stessi entro otto mesi dalla data di consegna degli alloggi, a pena della risoluzione dei relativi atti di assegnazione promossa dal comune in seguito a specifica azione di vigilanza. I lottizzanti si impegnano a fornire al comune, nel momento in cui verranno da essi concretamente individuati, i nominativi dei soci che beneficeranno dell'assegnazione dei singoli alloggi e relative pertinenze realizzati nei lotti destinati ad edilizia residenziale convenzionata, e, comunque prima del rogito notarile di assegnazione degli stessi alloggi, tutti i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati, nonchè il consenso alla trattazione dei dati sensibili ai sensi della Legge 31/12/1996 n. 675, espresso per iscritto da ciascun socio. Sulla base di tali documenti il comune medesimo provvederà a i relativi controlli. SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE DEL TESTO INTEGRALE DELLA CONVENZIONE.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 03/04/2019 a Milano 2 ai nn. 41807/7490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 220.097,58 euro.

La formalità è riferita solamente a ipoteca gravante sul solo bene identificato al foglio 8 mappale 484 subalterno 9 (lotto 031)

ipoteca **volontaria**, iscritta il 30/07/2007 a Milano 2 ai nn. 122518/33639, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 5.940.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a ipoteca gravante sugli originari mappali 379 (già 233/C), 343 (già 94/C) e 351 (già 143/A)

ipoteca **legale**, iscritta il 04/05/2016 a Milano 2 ai nn. 48711/8647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 92.448,7 euro.

La formalità è riferita solamente a ipoteca gravante sui soli beni identificati al foglio 8 mappale 484 subalterni 19 (lotto 033) e 33 (lotto 031)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/01/2021 a Milano 2 ai nn. 533/272, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pignoramento gravante sui beni identificati al foglio 8 mappale 484 subalterni 9 (lotto 031), 10 (lotto 032), 19 (lotto 033), 20 (lotto 034) e 26 (lotto 035)

sentenza di fallimento, trascritta il 17/06/2021 a Milano 2 ai nn. 87505/59453, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 25/11/2020 a Milano 2 ai nn. 134635/85913, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a pignoramento gravante su tutti i beni della società in fallimento

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 29/10/2002), con atto stipulato il 29/10/2002 a firma di notaio Antonio Elia Benedetto di Milano ai nn. 55623/9875 di repertorio, trascritto il 05/11/2002 a Milano 2 ai nn. 138065/80286.

Il titolo è riferito solamente a U.i.u. foglio 4 mappale 109 sub. 735 Via Donizzetti snc categoria D/1. Storia Catastale. l'u.i.u. in questione, deriva dalla soppressione degli originari subalterni 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 del mappale 109, dalla soppressione del mappale 110 e dalla soppressione degli originari subalterni 1 - 2 - 3 del mappale 111, in forza di variazione per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione del 15/09/2005 prot. n. MI0614849 in atti in pari data (n. 107175.1/2005).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/05/2009), con atto stipulato il 28/05/2009 a firma di notaio Ovidio De Napoli di Segrate ai nn. 74059/15985 di repertorio, registrato il 09/06/2009 a Milano 3 ai nn. 12695 serie 1T, trascritto il 10/06/2009 a Milano 2 ai nn. 69463/41742.

Il titolo è riferito solamente a terreni al mappale 464.

Con il medesimo atto, trascritto a Milano 2 in pari data ai nn.ri 69644/41743 è stata costituita a favore del mappale 464 e contro i mappali 323 - 384 - 392 - 463 di proprietà di terzi, servitù non aedificandi per una volumetria di mc. 170 pari ad una SLP di mq. 56,50. Con atto di cessione di volumetria edificabile a rogito medesimo notaio il 16/12/2010 rep. 76571/17459 registrato a Milano 3 il 28/12/2010 al n. 13838 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 29/10/2010 ai nn.ri 160592/95582, è stata costituita a favore dell'attuale mappale 484 e contro i mappali 323 - 384 - 392 - 463, servitù non aedificandi per una volumetria di mc. 111 pari ad una SLP di mq. 37,00

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 06/12/2011), con atto stipulato il 06/12/2011 a firma di notaio Alberto Paleari di Monza ai nn. 8011/28223 di repertorio, trascritto il 16/12/2011 a Milano 2 ai nn. 144230/88807.

I beni sono di proprietà della società fallita per averli edificati sugli originari terreni ai mappali 343 - 351 - 379 e 464

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di titoli ultraventennali (fino al 29/10/2002).

Il titolo è riferito solamente a u.i.u. foglio 4 mappale 109 sub. 735

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 18/04/1994), con atto stipulato il 28/02/1972 a firma di notaio Adriano Benincori ai nn. 17411/8284 di repertorio, registrato il 13/03/1972 a Cassano D'Adda, trascritto il 22/03/1972 a Milano 2 ai nn. 22384/17184.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 379 (già mappale 233 - già mappale 100)

*** DATO OSCURATO *** , in forza di titoli ultraventennali (fino al 28/07/2004).

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 315 (già mappale 143)

*** DATO OSCURATO *** , in forza di titoli ultraventennali (fino al 21/05/1999).

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 351 (già mappale 143)

*** DATO OSCURATO *** , in forza di titoli ultraventennali (fino al 12/06/1980).

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 343 (già mappale 94)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/48, in forza di denuncia di successione (dal 12/06/1980 fino al 14/02/2006), con atto stipulato il 12/06/1980 a firma di denuncia di successione, registrato il 26/11/1980 a Milano ai nn. 7765 vol.222, trascritto il 29/05/1982 a Milano 2 ai nn. 30909/24867.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 343 (già mappale 94)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/48, in forza di denuncia di successione (dal 12/06/1980 fino al 08/03/2005), con atto stipulato il 12/06/1980 a firma di denuncia di successione, registrato il 26/11/1980 a Milano ai nn. 7765 vol. 222, trascritto il 29/05/1982 a Milano 2 ai nn. 30909/24867.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 343 (già mappale 94)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/48, in forza di denuncia di successione (dal 13/03/1988 fino al 26/05/2006), con atto stipulato il 13/03/1988 a firma di denuncia di successione, registrato il 15/06/1988 a Milano ai nn. 4427.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 343 (già mappale 94)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/48, in forza di denuncia di successione (dal 13/03/1988 fino al 23/12/2005), con atto stipulato il 13/03/1988 a firma di denuncia di successione, registrato il 15/06/1988 a Milano ai nn. 4427.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 343 (già mappale 94)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/48, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/1989 fino al 26/05/2006), con atto stipulato il 21/04/1989 a firma di notaio Pezzoli di Treviglio ai nn. 38812/7044 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 343 (già mappale 94)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/48, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/1989 fino al 23/12/2005), con atto stipulato il 21/04/1989 a firma di notaio Pezzoli di Treviglio ai nn. 38812/7044 di repertorio, registrato il 11/05/1989 a Treviglio ai nn. 501, trascritto il 18/05/1989 a Milano 2 ai nn. 38832/28364.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 343 (già mappale 94)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/1994 fino al 26/07/2007), con atto stipulato il 18/04/1994 a firma di notaio Alberto Benincori ai nn. 7954 di repertorio, registrato il 02/05/1994 a Milano, trascritto il 17/05/1994 a Milano 2 ai nn. 43030/26239.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 379 (già mappale 233 - già mappale 100)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 21/05/1999 fino al 26/07/2007), registrato il 14/04/2000 a Gorgonzola ai nn. 97 vol. 3, trascritto il 05/09/2002 a Milano 2 ai nn. 108413/63528.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 351 (già mappale 143)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2003 fino al 10/02/2006), con atto stipulato il 29/09/2003 a firma di denuncia di successione, registrato il 13/02/2004 a Gallarate ai nn. 19 vol, 982, trascritto il 13/11/2008 a Milano 2 ai nn. 173871/112722.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 343 (già mappale 94).

Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 18/02/2006 ai nn.ri 24129/12121

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (dal 28/07/2004 fino al 26/07/2007), con atto stipulato il 28/07/2004 a firma di denuncia di successione, registrato il 27/07/2005 a Gorgonzola ai nn. 28781 vol. 2005, trascritto il 01/09/2008 a Milano 2 ai nn. 116712/68460.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 351 (già mappale 143)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/48, in forza di atto di compravendita (dal 08/03/2005 fino al 26/07/2007), con atto stipulato il 08/03/2005 a firma di notaio Bruno Leonardo Trotta di Monza ai nn. 81434/5600 di repertorio, registrato il 10/03/2005 a Monza 1 ai nn. 2419 serie 1T, trascritto il 12/03/2005 a Milano 2 ai nn. 34451/17293.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 343 (già mappale 94)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 9/48, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2005 fino al 26/07/2007), con atto stipulato il 23/12/2005 a firma di notaio Bruno Leonardo Trotta di Monza ai nn. 86479/6075 di repertorio, registrato il 29/12/2005 a Monza 1 ai nn. 15158 serie 1T, trascritto il 31/12/2005 a Milano 2 ai nn. 199888/102328.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 343 (già mappale 94)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/48, in forza di atto di compravendita (dal 10/02/2006 fino al 26/07/2007), con atto stipulato il 10/02/2006 a firma di notaio Bruno Leonardo Trotta di Monza ai nn. 87248/6176 di repertorio, registrato il 15/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1561 serie 1, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24130/12122.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 343 (già mappale 94)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/48, in forza di atto di compravendita (dal 14/02/2006 fino al 26/07/2007), con atto stipulato il 14/02/2006 a firma di notaio Bruno Leonardo Trotta di Monza ai nn. 87335/6184 di repertorio, registrato il 10/03/2005 a 16/02/2006 ai nn. 1642 serie 1, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24134/12125.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 343 (già mappale 94)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/48, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2006 fino al 26/07/2007), con atto stipulato il 26/05/2006 a firma di notaio Bruno Leonardo Trotta di Monza ai nn. 89689/6407 di repertorio, registrato il 31/05/2006 a Monza 1 ai nn. 6182 serie 1T, trascritto il 03/06/2006 a Milano 2 ai nn. 85151/44010.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 343 (già mappale 94)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2007 fino al 22/12/2008), con atto stipulato il 26/07/2007 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella di Trezzo Sull'Adda ai nn. 68370/15393 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a terreno al mappale 464.

Successivo atto in rettifica a rogito notaio Bruno Leonardo Trotta di Cernusco sul Naviglio del 14/10/2014 rep. 101542/11541

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2007 fino al 26/07/2007), con atto stipulato il 26/07/2007 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella di Trezzo Sull'Adda ai nn. 68370/15393 di repertorio, registrato il 01/08/2007 a Gorgonzola ai nn. 3897 serie 1T, trascritto il 03/08/2007 a Milano 2 ai nn. 128136/67611.

Il titolo è riferito solamente a terreno ai mappali 343 (già mappale 94) - 351 - 379.

Successivo atto in rettifica a rogito notaio Bruno Leonardo Trotta di Cernusco Sul Naviglio del 14/10/2014 rep. 101542/11541, trascritto a Milano 2 il 21/10/2014 ai nn.ri 93055/63741.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2007 fino al 06/12/2011), con atto stipulato il 26/07/2007 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella di Trezzo Sull'Adda ai nn. 68371/15394 di repertorio, registrato il 28/07/2007 a Gorgonzola ai nn. 3753 serie 1T, trascritto il 30/07/2007 a Milano 2 ai nn. 122517/64537.

Il titolo è riferito solamente a terreni al mappale 343 - 351 - 379.

Si precisa che con atto in autentica e raccolta medesimo notaio in data 28/05/2008 rep. 70126/16595 registrato a Gorgonzola il 03/06/2008 al n. 2675 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 06/06/2008 ai nn.ri 72839/40611, è stata costituita a favore dei mappali 379 - 343 - 351 e contro i mappali 377 - 322 - 350 - 344 di proprietà di terzi, servitù non aedificandi per una volumetria di mc. 550 pari ad una SLP di mq. 183,33.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2008 fino al 28/05/2009), con atto stipulato il 22/04/2008 a firma di notaio Ovidio De Napoli ai nn. 71931/14731 di repertorio, registrato il 29/04/2008 a Milano 3 ai nn. 11760 serie 1T, trascritto il 02/05/2008 a Milano 2 ai nn. 57061/31730.

Il titolo è riferito solamente a terreno all'originario mappale 378

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **6/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al progetto di edifici a destinazione residenziale, commerciale/direzionale nel PLI 10.C - VAPRIO SUD LOTTO L15, presentata il 26/01/2009 con il n. 1102 prot. di protocollo, agibilità del 13/12/2012 con il n. 14250 prot. di protocollo

S.C.I.A. N. **15/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione, presentata il 01/02/2011 con il n. 1422 prot. di protocollo

D.I.A. N. **87/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla 83/2008 e 6/2009 - seconda variante al progetto di edifici a destinazione commerciale e residenziale nel PLI 10.C - VAPRIO SUD LOTTO L15, presentata il 19/11/2010 con il n. 14751 prot. di protocollo, agibilità del 13/12/2012 con il n. 14250 prot. di protocollo

D.I.A. N. **83/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di edifici a destinazione residenziale, commerciale/direzionale nel PLI 10.C - VAPRIO SUD LOTTO L15, presentata il 26/05/2008 con il n. 7708 prot. di protocollo, agibilità del 13/12/2012 con il n. 14250 prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Storia catastale

Le unità immobiliari di cui al foglio 8 mappale 484 subalterni 9 - 10 - 19 - 20 - 26 - 14 - 15 - 16 - 33 - 35 - 37 - 39 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 50, sono state costituite e inserite in mappa in data 16/12/210 protocollo n. MI1021356 in atti in pari data (n. 6357.1/2010). Il terreno foglio 8 mappale 484 ente urbano HA 0.29.25, su cui quanto in oggetto è stato edificato, deriva dalla soppressione dei mappali 35 di are 10 ca 20, mappale 379 di are 14 ca 75, mappale 464 di are 1 ca 50 e mappale 343 di are 2 ca 80 a seguito di tipo mappale del 20/10/2010 protocollo n. MI0811417 in atti in pari data (n. 811417.1/2010). Il mappale 464 deriva dalla soppressione del mappale 378 di are 10 ca 40 in forza di frazionamento del 14/05/2009 protocollo n. MI0409813 in atti in pari data (n. 409813.1/2009). A sua volta il mappale 378, unitamente al mappale 379 sopra citato, deriva dalla soppressione del mappale 233, unitamente ad altri, a seguito di frazionamento del 18/07/2007 protocollo n. MI0670937 in atti in pari data (n. 670937.1/2007); il mappale 233, infine deriva dalla soppressione del mappale 100 di are 45 ca 00, unitamente ad altri, in forza di frazionamento del 01/06/2005 protocollo n. MI0058578 in atti in pari data (n. 58578.1/2005). Il mappale 351 deriva dalla soppressione del mappale 143 di are 19 ca 70 in forza di frazionamento del 18/07/2007 (n. 670937.1/2007). Il mappale 343 deriva dalla soppressione del mappale 94 di are 36 ca 40 in forza di frazionamento del 18/07/2007 (n. 670937.1/2007).

L'unità al foglio 4 mappale 109 sub. 735, deriva dalla soppressione degli originari subalterni 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 del mappale 109, dalla soppressione del mappale 110 e dalla soppressione degli originari subalterni 1 - 2 - 3 del mappale 111 in forza di variazione per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione del 15/09/2005 protocollo n. MI0614849 in atti in pari data (n. 107175.1/2005).

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 DIFFORMITA

BENI IN VAPRIO D'ADDA VIA MARIA MONTESSORI 42

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a VAPRIO D'ADDA Via Maria Montessori 42, della superficie commerciale di **13,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Posto auto scoperto posto al piano terra di edificio di civile abitazione.

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

- foglio 8 particella 484 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 31,56 Euro, indirizzo catastale: Viale Francesco Melzi D'Eril SNC, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: area d'accesso comune, altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea (fuori scala)



Estratto mappa catastale (fuori scala)

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 7 km - autostrada A4

autobus distante circa 1,5 km Linea Z309 Autolinee N.E.T.

aeroporto distante circa 18 km - Orio Al Serio

nella media 

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:

L'unità oggetto della presente relazione di stima, è un posto auto scoperto posto al piano terra di edificio di civile abitazione.

Il complesso immobiliare è stato recentemente edificato, ai primi anni del 2000, risulta essere un intervento di lottizzazione, con lotti confinanti ancora in fase di costruzione o recentemente ultimati.

La zona è periferica, prevalentemente di tipo residenziale con qualche attività di vicinato sia nel contesto in cui risiede l'unità oggetto di stima che nelle vicinanze.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Posto auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/01/2022

Fonte di informazione: Immobiliare 02 Trezzo Sull'Adda

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Natale Perego

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 473,68 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/01/2022

Fonte di informazione: Professione Casa Inzago R. Immobiliare di Bagnolo Roberto

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Viale Della Vittoria

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.036,59 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/01/2022

Fonte di informazione: Professione Casa Inzago R. Immobiliare di Bagnolo Roberto

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Viale Della Vittoria

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo: 330.000,00 pari a 942,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata a corpo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

3.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 3.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vaprio D'Adda, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	posto auto	13,00	0,00	3.900,00	3.900,00
				3.900,00 €	3.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.900,00**

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: **€. 390,00**

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:	€. 10,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.500,00