



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## NUOVO RITO FALLIMENTARE

# 130/2018

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Giovanetti

CURATORE:

Dott. Marco Marcandalli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**VINCENZO DE SENA**

CF: DSNVCN48P05F924Y

con studio in USMATE VELATE (MB) Via Stazione 32

telefono: 039672356

fax: 0398942011

email: v.desena@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 130/2018

## LOTTO 1

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

**A** **terreno residenziale** a VILLANTERIO Via Novaria, della superficie commerciale di **2.630,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di terreno inserito nel PGT vigente nella zona ZTR2 Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità.

Il terreno sviluppa una superficie di mq.2630 circa

Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1483 (catasto terreni), qualita/classe semin.irrig., superficie 2630, reddito agrario 21,05 € reddito dominicale 38,03 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 8 particella 1489 (catasto fabbricati), consistenza 60 mq  
Categoria: Area urbana

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente seminativo irrig. Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.630,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 157.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 118.350,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/04/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 25/10/2005 a MILANO ai nn. 25843/6394, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 10000000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 13/02/2019 a MILANO ai nn. 2224/1401, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione Edilizia , stipulata il 06/04/2006 a firma di Notaio D'Amato ai nn. 14303/3795 di repertorio, trascritta il 26/04/2006 a MILANO ai nn. 10646/5836, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 05/10/2005), con atto stipulato il 05/10/2005 a firma di Notaio D'Amato, trascritto il 25/10/2005 a MILANO 5 ai nn. 12749/3381

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

##### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n.10 del 27.04.2013, l'immobile ricade in zona ZTR2-Tessuto prevalentemente a bassa densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: maggior porzione: normato dall'art.15 delle Norme di dettaglio del Piano delle regole; minor porzione : Zone per la mobilità normato dall'art.25 punto 7 delle Norme di dettaglio dei servizi e Zone per spazi pubblici a verde attrezzato normato dall'art.25 punto 4 delle norme di dettaglio del piano dei servizi

## 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 VILLANTERIO VIA NOVARIA

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a VILLANTERIO Via Novaria, della superficie commerciale di **2.630,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno inserito nel PGT vigente nella zona ZTR2 Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità.

Il terreno sviluppa una superficie di mq.2630 circa

Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1483 (catasto terreni), qualita/classe semin.irrig., superficie 2630, reddito agrario 21,05 € reddito dominicale 38,03 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 8 particella 1489 (catasto fabbricati), consistenza 60 mq  
Categoria: Area urbana

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente seminativo irrig. Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno residenziale	2.630,00	x	100 %	=	2.630,00
<b>Totale:</b>	<b>2.630,00</b>				<b>2.630,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## Criteri di valutazione

**La stima è stata redatta secondo il criterio più obiettivo possibile, al fine di definire il valore dimercato**, da tecnico abilitato, del tutto estraneo ai rapporti intercorsi tra il fallimento ed il contesto socio-economico di riferimento.

Per la stima della proprietà in esame, costituita da terreni a destinazione prevalentemente residenziale, sono state prese in esame: le caratteristiche generali dei terreni, e del contesto urbano di riferimento, le caratteristiche tecniche dettate dal PGT, il grado di commerciabilità sulla base dell'attuale mercato, eventuali apprezzamenti o deprezzamenti rispetto ai valori di riferimento per cause specifiche. Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni residenziali, per la determinazione del valore al mq., è quello del confronto con i valori correnti dimercato. Informazioni assunte presso operatori specializzati nel settore e la verifica telematica sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni nelle aree limitrofe, dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree si assesta su valori molto variabili, a seconda dell'ubicazione, dello stato di redditività, della presenza di altri fabbricati.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.630,00 x 60,00 = **157.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 157.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 157.800,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pavia, ufficio del registro di Pavia, ufficio tecnico di Villanterio, agenzie: immobiliare.it; tecnocasa, gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	2.630,00	0,00	157.800,00	157.800,00
				<b>157.800,00 €</b>	<b>157.800,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 157.800,00**

**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: **€ 39.450,00**

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: **€ 118.350,00**

data 02/04/2020

il tecnico incaricato  
VINCENZO DE SENA