

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 45/2019

## LOTTO 6

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

**A** appartamento a ARCORE Alfonso Casati 25/31, della superficie commerciale di **45,10** mq per la quota di 15/120 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Monolocale da ristrutturare al piano primo con ingresso, bagno e locale abitazione, deposito e ripostiglio al piano terra con porzione di wc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 126 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Alfonso Casati n.31, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortile comune mapp.123, mapp.127, altra unità immobiliare, cortile comune.

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. e titoli di provenienza. Si precisa che la porzione immobiliare comprende anche l'unità immobiliare di cui al foglio 12 particella 126 sub.701 intestata ad altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

**B** magazzino a ARCORE Alfonso Casati 25/31, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di:

- 12/120 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 24/120 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di Magazzino al piano terra, parte integrante con la porzione di cui al fg.12 mapp.126 sub.704 .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 126 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Via Alfonso Casati n.25, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortile comune mapp.123, altra unità immobiliare, mapp.127, ferrovia Milano-Lecco.

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. e titoli di provenienza. Si precisa che la porzione immobiliare in esame comprende anche l'unità immobiliare di cui al foglio 12 particella 126 sub.704 intestata ad altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

**C** servizio igienico a ARCORE Alfonso Casati 25/31, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/8 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Servizio igienico a parte dell'unità immobiliare di cui al mapp.126 sub.702.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 126 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: Via Alfonso Casati n.25, piano: P.T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortile comune mapp.123, altra unità immobiliare, cortile comune mapp.123.

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. e titoli di provenienza. Si precisa che il locale wc comprende la porzione immobiliare di cui al foglio 12 particella 126 sub.702 intestato ad altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

**D** magazzino a ARCORE Alfonso Casati 25/31, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di magazzino parte integrante della porzione di cui al fg.12 mapp.126 sub.703.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 126 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: Via Alfonso Casati n.25, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortile comune mapp.123, altra unità immobiliare, ferrovia Milano-Lecco.

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. e titoli di provenienza. Si precisa che la porzione immobiliare in esame è parte integrante della porzione immobiliare di cui al fg.12 mapp.126 sub.703.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>82,10 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>€ 10.601,44</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 7.951,08</b>          |
| Data della valutazione:  | <b>02/03/2020</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo locazione commerciale (ai sensi L.392/78 art.27), stipulato il 03/07/2017, con scadenza il 16/07/2023, registrato il 15/12/2017 a Vimercate ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 17.712,00

## 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 15/03/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 45 di repertorio, trascritta il 10/02/2020 a Milano 2 ai nn. 15729/9461, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario.

Integrazione della stessa formalità. Si fa presente che detta formalità grava anche altri immobili di terzi.

sentenza di fallimento, stipulata il 15/03/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 45 di repertorio, trascritta il 05/06/2019 a Milano 2 ai nn. 71694/46817, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario.

Nota 1.si fa presente che detta formalità grava anche altri immobili di terzi. Nota 2.si fa avvertenza che per gli immobili in oggetto di cui al foglio 12 mappale 126 sub.702 e foglio 12 mappale 122 sub.703 è stata attribuita alla signora Spinelli Rosalia la quota di spettanza di 12/120 anzichè di 15/120.

*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:                      | <b>€ 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€ 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:       | <b>€ 0,00</b> |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 10/120, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1991), con atto stipulato il 04/11/1991 a firma di Successione di Sala Regina, registrato il 10/02/1992 a Vimercate ai nn. 36/98, trascritto il 09/03/1993 a Milano 2 ai nn. 18196/13175.

Non si rileva alcuna formalità relativa ad accettazione di eredità. Si fa presente che nella sopracitata denuncia di successione, gli immobili in oggetto, risultano indicati con il fg.9 mapp.544 sub.1 e 8. La Denuncia di Successione integrativa è stata registrata a Vimercate il 26.06.2019 al n.59 vol.9990 e trascritta Milano 2 il 2.07.2019 ai nn.85199/55427.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 22/120, in forza di denuncia di successione (dal 21/07/2008), con atto stipulato il 21/07/2008 a firma di Successione di Sala Luigi, registrato il 02/10/2008 a Vimercate ai nn. 55/255, trascritto il 25/08/2009 a Milano 2 ai nn. 112715/70518.

L'eredità di Sala Luigi si è devoluta a favore delle sorelle Sala Rosalia n.Arcore il 26.11.1918 e Sala Valentina per la quota di 12/360 ciascuna, alla nipote Sala Luisella n.Camparada il 16.12.1944 per la quota di 12/360, ai nipoti Spinelli Marco n.a Monza il 9.03.1975, Spinelli Rosalia n.Arcore il 30.11.1938, Sala Adriano n.a Robbiate il 14.01.1945 e Sala Adele Donatella n.Arcore il 16.09.1951 per la quota di 3/360 ciascuno. La Denuncia di Successione integrativa è stata registrata a Vimercate il 18.07.2019 al n.67 vol.9990 e trascritta a Milano 2 il 23.07.2019 ai nn.97458/63676. Non si rileva alcuna formalità relativa ad accettazione di eredità. Si fa presente che nella sopracitata denuncia di successione, gli immobili in oggetto, risultano indicati con il fg.12 mapp.122 sub.1 e 8. In data 18.07.2019 è stata presentata a Vimercate una dichiarazione di Successione integrativa al n.67 vol.9990 (trascritta a Milano 2 il 23.07.2019 ai nn.97458/63676) nella quale non risulta indicato l'immobile in oggetto.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/120, in forza di denuncia di successione (dal 16/01/2018), con atto stipulato il 16/01/2018 a firma di Successione di Sala Valentina, registrato il 26/04/2019 a Vimercate ai nn. 96946/8888, trascritto il 29/04/2019 a Milano 2 ai nn. 53971/35367.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliari di cui al Foglio 12 particella 126 sub.702, sub.701 e

Foglio 12 particella 122 sub.703..

Si precisa che l'eredità di Sala Valentina si è devoluta in forza di testamento pubblico del Notaio Marco Ravasi pubblicato il 5.03.2018 registrato a Monza il 12.03.2018 al n.6721 serie 1T. Alla signora Sala Valentina detti beni pervennero per la quota di 4/120 per successione legittima al sopraccitato signor Sala Luigi, mentre per la quota di 20/120 per titoli anteriori al ventennio. Non si rileva alcuna formalità relativa ad accettazione di eredità. Si fa presente che nella sopraccitata denuncia di successione, gli immobili in oggetto, risultano indicati con il fg.12 mapp.122 sub.703 e mapp.126 sub.702.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 16/01/2018), con atto stipulato il 16/01/2018 a firma di Successione di Sala Valentina, registrato il 26/04/2019 a Vimercate ai nn. 96946/8888, trascritto il 29/04/2019 a Milano 2 ai nn. 53971/35367.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 mapp.122 sub.5-9-704 e 705. L'immobile fg.12 mapp.126 sub.704 risulta catastalmente intestato a Sala Emanuela per la quota di 1/1 ma non è possibile risalire all'atto di provenienza..

Testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Marco Ravasi il 5.03.2018 - registrato a Monza il 12.03.2018 al n.6721 serie 1T.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 12/360, in forza di denuncia di successione (dal 04/07/1962 fino al 16/01/2018), con atto stipulato il 04/07/1962 a firma di Successione di Sala Rodolfo, registrato il 01/02/1963 a Vimercate ai nn. 67/128, trascritto il 20/05/1963 a Milano ai nn. 30173/23767.

L'eredità di Sala Rodolfo si è devoluta in parti uguali ai figli Sala Aldo n.a Arcore il 26.04.1915, Sala Valentina n.Arcore il 24.05.1925, Sala Carlo n.Arcore il 14.05.1913, Sala Giannina o Rosalia n.Arcore il 26.11.1918, Sala Luigi n.Arcore il 19.03.1921 e Sala Regina n.Arcore il 14.09.1909 con usufrutto parziale a favore del coniuge Sala Adele n.Arcore il 12.09.1889. In data 9.01.1987 è deceduta Sala Adele con conseguente riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/1963 fino al 16/01/2018), con atto stipulato il 13/02/1963 a firma di Notaio Alessandro Canali ai nn. 23619/13942 di repertorio, trascritto il 26/02/1963 a Milano ai nn. 12282/9875.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 mapp.122 sub.5-9-704-705.

Acquistati da Sanvito Giuseppina nata a Arcore il 31.05.1900. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare il predetto atto di acquisto.

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

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Arcore.

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

Concessione edilizia N. **62/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Pavimentazione cortiletto e servizio igienico, presentata il 14/05/1996, rilasciata il 25/06/1996 con il n. 66 di protocollo. Il fabbricato è di remota costruzione.

Concessione Edilizia N. **147/1990**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione servizio igienico, presentata il 30/06/1990 con il n. 10796 di protocollo, rilasciata il 10/12/1990

### **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 ALFONSO CASATI 25/31

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ARCORE Alfonso Casati 25/31, della superficie commerciale di **45,10** mq per la quota di 15/120 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Monocale da ristrutturare al piano primo con ingresso, bagno e locale abitazione, deposito e ripostiglio al piano terra con porzione di wc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 126 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Alfonso Casati n.31, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortile comune mapp.123, mapp.127, altra unità immobiliare, cortile comune.

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. e titoli di provenienza. Si precisa che la porzione immobiliare comprende anche l'unità immobiliare di cui al foglio 12 particella 126 sub.701 intestata ad altra ditta.

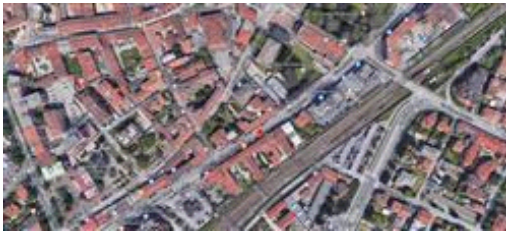
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 mt.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:

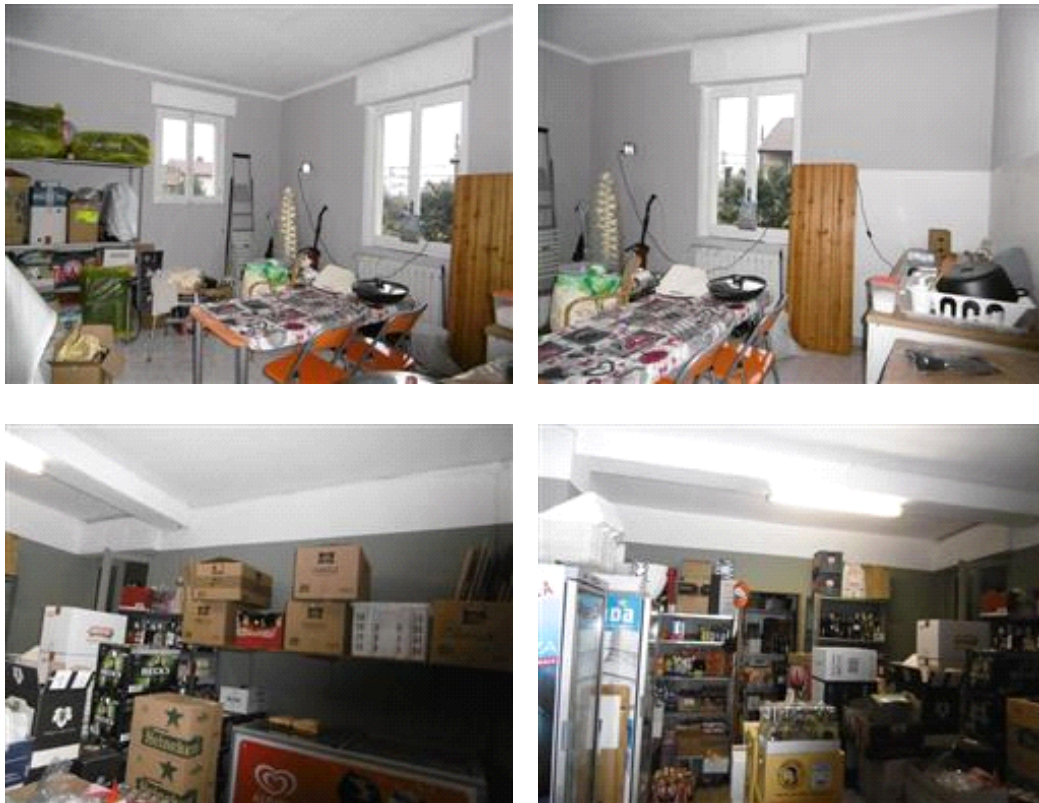


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica



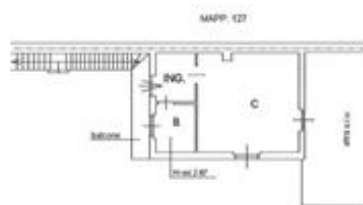


CONSISTENZA:

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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Appartamento   | 34,00        | x | 100 %  | = | 34,00        |
| Balcone        | 3,00         | x | 20 %   | = | 0,60         |
| Deposito       | 35,00        | x | 30 %   | = | 10,50        |
| <b>Totale:</b> | <b>72,00</b> |   |        |   | <b>45,10</b> |



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

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: 07/12/2019  
 Fonte di informazione: immobiliare.it - Tempocasa  
 Descrizione: Trilocale da ristrutturare  
 Indirizzo: Via Alfonso Casati, 117  
 Superfici principali e secondarie: 88  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 77.000,00 pari a 875,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 3 %  
 Prezzo: 74.690,00 pari a 848,75 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (07/12/2019)  
 Valore minimo: 766,00  
 Valore massimo: 806,00  
 Camera Commercio Monza Brianza (07/12/2019)  
 Valore minimo: 750,00  
 Valore massimo: 1.050,00  
 Note: Appartamenti vecchi da ristrutturare

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 45,10 | x | 950,00 | = | <b>42.845,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€ 42.845,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 5.355,63</b>  |

BENI IN ARCORE ALFONSO CASATI 25/31

**MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO B

**magazzino** a ARCORE Alfonso Casati 25/31, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di:

- 12/120 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 24/120 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di Magazzino al piano terra, parte integrante con la porzione di cui al fg.12 mapp.126 sub.704 .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:



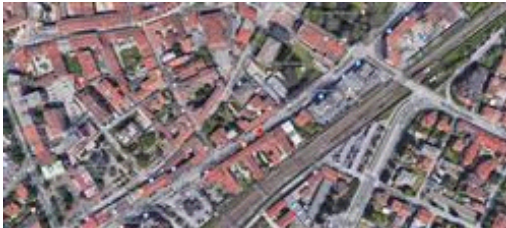
- foglio 12 particella 126 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Via Alfonso Casati n.25, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: cortile comune mapp.123, altra unità immobiliare, mapp.127, ferrovia Milano-Lecco. Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. e titoli di provenienza. Si precisa che la porzione immobiliare in esame comprende anche l'unità immobiliare di cui al foglio 12 particella 126 sub.704 intestata ad altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 mt.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



## 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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| magazzino      | 24,00        | x | 100 %  | = | 24,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>24,00</b> |   |        |   | <b>24,00</b> |



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (07/12/2019)

Valore minimo: 443,00

Valore massimo: 484,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 400,00 = **9.600,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.880,00**

BENI IN ARCORE ALFONSO CASATI 25/31

## SERVIZIO IGIENICO

DI CUI AL PUNTO C

**servizio igienico** a ARCORE Alfonso Casati 25/31, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/8 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Servizio igienico a parte dell'unità immobiliare di cui al mapp.126 sub.702.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 126 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: Via Alfonso Casati n.25, piano: P.T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: cortile comune mapp.123, altra unità immobiliare, cortile comune mapp.123.

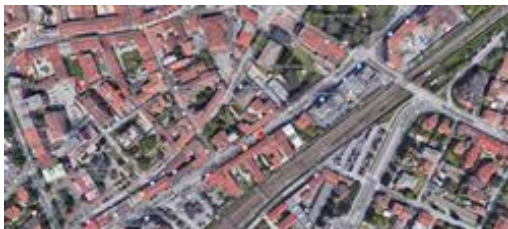
Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. e titoli di provenienza. Si precisa che il locale wc comprende la porzione immobiliare di cui al foglio 12 particella 126 sub.702 intestato ad altra ditta.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 mt.



### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica



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 |
|-------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| servizio igienico | 5,00        | x | 100 %  | = | 5,00        |
| <b>Totale:</b>    | <b>5,00</b> |   |        |   | <b>5,00</b> |



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5,00 x 550,00 = **2.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 343,75**

BENI IN ARCORE ALFONSO CASATI 25/31

## MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO D

**magazzino** a ARCORE Alfonso Casati 25/31, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Porzione di magazzino parte integrante della porzione di cui al fg.12 mapp.126 sub.703.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 126 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: Via Alfonso Casati n.25, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

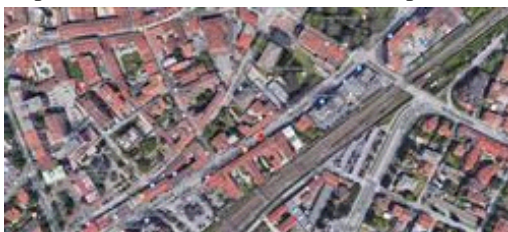
Coerenze: cortile comune mapp.123, altra unità immobiliare, ferrovia Milano-Lecco.

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c. e titoli di provenienza. Si precisa che la porzione immobiliare in esame è parte integrante della porzione immobiliare di cui al fg.12 mapp.126 sub.703.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 300 mt.



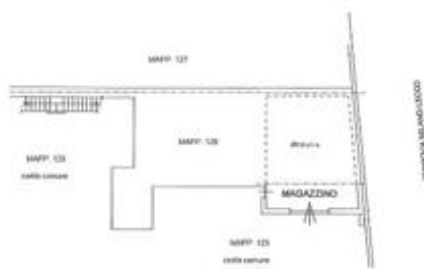
### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### 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 |
|----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| magazzino      | 8,00        | x | 100 %  | = | 8,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>8,00</b> |   |        |   | <b>8,00</b> |



#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,00 x 400,00 = **3.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.200,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS).

Si è utilizzato il metodo comparativo con stima del valore dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

La consistenza è stata calcolata in seguito al rilievo effettuato al sopralluogo del 22.11.2019.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Arcore, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, CCIAA di Monza Brianza, ed inoltre: siti web del settore immobiliare

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      | 45,10       | 0,00            | 42.845,00          | 5.355,63           |
| B  | magazzino         | 24,00       | 0,00            | 9.600,00           | 2.880,00           |
| C  | servizio igienico | 5,00        | 0,00            | 2.750,00           | 343,75             |
| D  | magazzino         | 8,00        | 0,00            | 3.200,00           | 3.200,00           |
|    |                   |             |                 | <b>58.395,00 €</b> | <b>11.779,38 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

#### OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo o intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione pari al 25% applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche connesse pure alla eventuale potenzialità edificatoria residua, pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

Le porzioni immobiliari vengono vendute ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 1.177,94**

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: **€ 10.601,44**

#### 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: **€ 2.650,36**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  | <b>€ 0,00</b>     |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>€ 0,00</b>     |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 7.951,08</b> |