



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

FALLIMENTARE

2/2008

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Gnani Alessandro

CURATORE:

Dott. Luca Brivio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Ferrara

CF:FRRRFL74H51F205P

con studio in MONZA (MB) Corso Milano 38

telefono: 0399466675

fax: 0399462266

email: rferrara@fbaa.it

PEC: raffaella.ferrara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a MILANO Via del Molinazzo n. 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), individuato al numero 1, posto al piano quarto ed ultimo piano interrato all'interno di un'autorimessa pluripiano interrata; anno di ultimazione 2005.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S4, ha un'altezza interna di 2,4 mt. Identificazione catastale:

- foglio 377 particella 329 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 16 mq, rendita 248,73 Euro, indirizzo catastale: Via del Molinazzo, piano: S4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 26/06/2008 n. 44154.1/20088 in atti dal 26/06/2008 (protocollo n. MI0580621) Variazione di classamento.

Coerenze: da nord ed in senso orario: terrapieno, altra proprietà al sub. 2, corsello comune da cui si accese al sub. 43, terrapieno; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.600,00
Data della valutazione:	27/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato

Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

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 e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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:*

Impegnativa alla stipula di atto d'obbligo unilaterale per vincolo pertinenziale (..)”, del 15/10/2002 , redatta dal Dott. Alberto VILLA Notaio in Milano a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , titolare dei terreni che hanno originato i box oggetto della presente valutazione. Si precisa che, ai sensi dell'art. 9, comma 5, L. 122/89 da cui sorge l'edificazione ed il presente atto, tutti i boxes in oggetto potranno essere liberamente trasferiti, a condizione che l'acquirente destini il parcheggio a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune. Il vincolo è necessario sia in sede di prima cessione da parte della società fallita, sia nei successivi trasferimenti.

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, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 30597/50175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 553,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 5.475,62
Millesimi condominiali:	24,39
Ulteriori avvertenze:	

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2002), con atto stipulato il 25/06/2002 a firma di dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 12283/5778 di repertorio, registrato il 12/07/2002 a Milano 4 ai nn. 3641/1V, trascritto il 27/06/2002 a Milano 1 ai nn. 42537/266594.

Il titolo è riferito solamente a terreno identificato al fg. 377 part. 211 su cui verrà edificata la costruzione dell'autorimessa

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 30/11/2000)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto pubblico amministrativo (dal 30/11/2000 fino al 25/06/2002), con atto stipulato il 30/11/2000, trascritto il 14/06/2001 a Milano 1 ai nn. 24239/35588.

Il titolo è riferito solamente a terreno identificato al fg. 377 part. 211 su cui verrà edificata la costruzione dell'autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 01/03/2017 è stata depositata al Comando dei vigili del Fuoco di Milano l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio di cui al C.P.I. n. 346347/437.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **PG 39.854.176/2002-O** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di autorimessa a box privati pertinenziali di quattro piani interrati e piano terra a giardino, presentata il 24/10/2002, agibilità **non ancora rilasciata**.

N. 7062/2004 - DIA a sportello rinnovo Pratica scaduta; D.i.a. per variante in corso d'opera n. 6677/05 del 29/06/2005

Permesso di costruire a parziale sanatoria N. **9051/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate e da raelaizzare, presentata il 22/07/2011 con il n. 554607000/2011 di protocollo, rilasciata il 13/12/2013 con il n. 1078 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. del 14/10/2019 e pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

I beni ricadono in *Spazi per la sosta: Infrastrutture per la mobilità e trasporto pubblico*

Norme tecniche di attuazione ed indici: Parcheggio a raso e sotterranei Art. 7 NTA PDR vigente In tali aree sono comunque ammessi, anche in assenza di pianificazione attuativa, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia degli edifici eventualmente esistenti, interventi anche di demolizione, ricostruzione e ampliamento nonché di nuova costruzione dei fabbricati destinati all'esercizio ferroviario, nonché la realizzazione di recinzioni e parcheggi e spazi destinati a verde piantumato e mantenuto... In prossimità della chiesa dei SS. Filippo e Donato: immobili con prescrizione (architettonica e/o archeologica) di tutela diretta (Artt. 10 e 11, DLgs 22-01-2004 n. 42, Parte II –Titolo I, e s.m.i.). Gli interventi ove compete, sono sottoposti a richiesta di autorizzazione paesaggistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti. Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

L'autorimessa risulta interessata da vizi di varia natura tra cui a titolo esemplificativo si rimanda al mancato funzionamento dell'ascensore, mancata ultimazione dei giardini piano strada, sono attive infiltrazioni, vi è la presenza di ponteggi nel vano scala etc.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza del certificato di agibilità e del certificato di collaudo statico, della relazione a strutture ultimate (normativa di riferimento: DPR 380/01).

La pratica per la richiesta/asseverazione di agibilità potrà essere depositata solo dopo la redazione del collaudo statico, l'allegazione delle dichiarazioni di conformità impiantistiche, la trasmissione di **tutti gli atti di pertinenzialità dei diversi box** ad abitazioni (comprensivi dei box già venduto), e l'ultimazione delle opere pubbliche in soprassuolo (giardino pubblico) il cui costo allora stimato era pari ad euro 26.000 circa.

E' stata condotta la ricerca dei progetti dei cementi armati e non è stato possibile reperire quelli relativi alle strutture contro terra. Il collaudo di tali opere dovrà essere supportato dai sondaggi e modelli; non si esclude che lo stesso necessiti dell'adeguamento alle nuove normative che potrebbero comportare interventi strutturali.

La quantificazione di tali costi non può oggi essere determinata oggi analiticamente, si applicherà pertanto una svalutazione percentuale cautelativa.

L'acquirente si assume il rischio derivante dalle difformità tutte: sia esplicite che occulte.

Tempi necessari per la regolarizzazione: indeterminabile poiché dipendente da documentazione di terzi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: (normativa di riferimento: CEI 64-8))

BENI IN MILANO VIA DEL MOLINAZZO 4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MILANO Via del Molinazzo n. 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), individuato al numero 1, posto al piano quarto ed ultimo piano interrato all'interno di un'autorimessa pluripiano interrata; anno di ultimazione 2005.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S4, ha un'altezza interna di 2,4 mt. Identificazione catastale:

- foglio 377 particella 329 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 16 mq, rendita 248,73 Euro, indirizzo catastale: Via del Molinazzo, piano: S4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 26/06/2008 n. 44154.1/20088 in atti dal 26/06/2008 (protocollo n. MI0580621) Variazione di classamento.

Coerenze: da nord ed in senso orario: terrapieno, altra proprietà al sub. 2, corsello comune da cui si accese al sub. 43, terrapieno; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18,2 Km
 metropolitana distante 0,8 Km
 autobus distante 140 mt
 tangenziale distante 7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo situato al quarto piano interrato fronte rampa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Descrizione: box stato conservativo normale valore medio

Indirizzo: Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI Codice zona: D24Microzona: 46

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 28.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: [https://www.immobiliare.it/search-map/?idContratto=1&idCategoria=22&fkRegione=lom&idProvincia=MI&idComune=8042&idMZona\[0\]=10066&lat=45.462104&lng=9.137235&zoom=16&idAnnuncio=89205401&type=ad](https://www.immobiliare.it/search-map/?idContratto=1&idCategoria=22&fkRegione=lom&idProvincia=MI&idComune=8042&idMZona[0]=10066&lat=45.462104&lng=9.137235&zoom=16&idAnnuncio=89205401&type=ad)

Descrizione: Box Auto in Autosilos o di circa 15 mq. posto al piano -3

Indirizzo: Via del Molinazzo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 38.000,00 pari a 38.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 34.200,00 pari a 34.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/87442992/>

Descrizione: BOX SINGOLO di 14 mq sito in a livello S1

Indirizzo: Via dei Ciclamini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 30.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 27.000,00 pari a 27.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/80650145/>

Descrizione: primo piano interrato, con ingresso da strada tramite cancello elettrico e rampa d'accesso per i veicoli. Per il passaggio pedonale possibilità di usufruire di scale interne alla struttura o di un'ascensore

Indirizzo: Via Pasquale Fornari 15, Milano

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 34.000,00 pari a 34.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 30.600,00 pari a 30.600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.*

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case

farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	30.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 30.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 30.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione all'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto ai beni sopra considerati.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad un fallimento si applica una riduzione del valore com'è prassi del Tribunale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
mancanza del certificato di agibilità, vizi e difetti palesi ed occulti	-20% -6.000,00
6.000,00 €	

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.000,00**

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: **€. 2.400,00**

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: **€. 21.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a MILANO Via del Molinazzo n. 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), individuato con il n. 4, posto al piano quarto ed ultimo piano interrato all'interno di un'autorimessa pluripiano interrata; anno di ultimazione 2005.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S4, ha un'altezza ineterna di 2,4 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 377 particella 329 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 16 vani, rendita 248,73 Euro, indirizzo catastale: Via del Molinazzo, piano: S4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 26/06/2008 n. 44154.1/20088 in atti dal 26/06/2008 (protocollo n. MI0580621) Variazione di classamento.

Coerenze: da nord ed in senso orario: terrapieno, stessa proprietà al sub. 5, corsello comune da cui si accede al sub. 43, stessa proprietà al sub. 3; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.600,00
Data della valutazione:	27/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato

Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

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 e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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:*

Impegnativa alla stipula di atto d'obbligo unilaterale per vincolo pertinenziale (..)”, del 15/10/2002 , redatta dal Dott. Alberto VILLA Notaio in Milano a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , titolare dei terreni che hanno originato i box oggetto della presente valutazione. Si precisa che, ai sensi dell'art. 9, comma 5, L. 122/89 da cui sorge l'edificazione ed il presente atto, tutti i boxes in oggetto potranno essere liberamente trasferiti, a condizione che l'acquirente destini il parcheggio a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune. Il vincolo è necessario sia in sede di prima cessione da parte della società fallita, sia nei successivi trasferimenti.

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, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 30597/50175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 553,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.525,28
Millesimi condominiali:	24,39

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali a consuntivo, relativo alla gestione ordinaria 2016/2017.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2002), con atto stipulato il 25/06/2002 a firma di dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 12283/5778 di repertorio, registrato il 12/07/2002 a Milano 4 ai nn. 3641/1V, trascritto il 27/06/2002 a Milano 1 ai nn. 42537/266594.

Il titolo è riferito solamente a terreno identificato al fg. 377 part. 211 su cui verrà edificata la costruzione dell'autorimessa

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 30/11/2000)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto pubblico amministrativo (dal 30/11/2000 fino al 25/06/2002), con atto stipulato il 30/11/2000, trascritto il 14/06/2001 a Milano 1 ai nn. 24239/35588.

Il titolo è riferito solamente a terreno identificato al fg. 377 part. 211 su cui verrà edificata la costruzione dell'autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 01/03/2017 è stata depositata al Comando dei vigili del Fuoco di Milano l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio di cui al C.P.I. n.346347/437.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **PG 39.854.176/2002-O** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di autorimessa a box privati pertinenziali di quattro piani interrati e piano terra a giardino, presentata il 24/10/2002, agibilità **non ancora rilasciata**.

N. 7062/2004 - DIA a sportello rinnovo Pratica scaduta; D.i.a. per variante in corso d'opera n. 6677/05 del 29/06/2005

Permesso di costruire a parziale sanatoria N. **9051/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate e da raelizzare, presentata il 22/07/2011 con il n. 554607000/2011 di protocollo, rilasciata il 13/12/2013 con il n. 1078 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. del 14/10/2019 e pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

I beni ricadono in *Spazi per la sosta: Infrastrutture per la mobilità e trasporto pubblico*

Norme tecniche di attuazione ed indici: Parcheggi a raso e sotterranei Art. 7 NTA PDR vigente In tali aree sono comunque ammessi, anche in assenza di pianificazione attuativa, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia degli edifici eventualmente esistenti, interventi anche di demolizione, ricostruzione e ampliamento nonché di nuova costruzione dei fabbricati destinati all'esercizio ferroviario, nonché la realizzazione di recinzioni e parcheggi e spazi destinati a verde piantumato e mantenuto... In prossimità della chiesa dei SS. Filippo e Donato: immobili con prescrizione (architettonica e/o archeologica) di tutela diretta (Artt. 10 e 11, DLgs 22-01-2004 n. 42, Parte II –Titolo I, e s.m.i.). Gli interventi ove compete, sono sottoposti a richiesta di autorizzazione paesaggistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti. Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

L'autorimessa risulta gravata da vizi di varia natura tra cui a titolo esemplificativo si rimanda al mancato funzionamento dell'ascensore, mancata ultimazione dei giardini piano strada, sono attive infiltrazioni, vi è la presenza di ponteggi nel vano scala etc.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza del certificato di agibilità e del certificato di collaudo statico, della relazione a strutture ultimate (normativa di riferimento: DPR 380/01).

La pratica per la richiesta/asseverazione di agibilità potrà essere depositata solo dopo la redazione del collaudo statico, l'allegazione delle dichiarazioni di conformità impiantistiche, la trasmissione di tutti gli atti di pertinenzialità dei diversi box ad abitazioni (comprensivi dei box già venduto), e l'ultimazione delle opere pubbliche in soprassuolo (giardino pubblico) il cui costo allora stimato era pari ad euro 26.000 circa.

E' stata condotta la ricerca dei progetti dei cementi armati e non è stato possibile reperire quelli relativi alle strutture contro terra. Il collaudo di tali opere dovrà essere supportato dai sondaggi e modelli; non si esclude che lo stesso necessiti dell'adeguamento alle nuove normative che potrebbero comportare interventi strutturali.

La quantificazione di tali costi non può oggi essere determinata oggi analiticamente, si applicherà pertanto una svalutazione percentuale cautelativa.

L'acquirente si assume il rischio derivante dalle difformità tutte: sia esplicite che occulte.

Tempi necessari per la regolarizzazione: indeterminabile poiché dipendente da documentazione di terzi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: (normativa di riferimento: CEI 64-8))

BENI IN MILANO VIA DEL MOLINAZZO 4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MILANO Via del Molinazzo n. 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), individuato con il n. 4, posto al piano quarto ed ultimo piano interrato all'interno di un'autorimessa pluripiano interrata; anno di ultimazione 2005.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S4, ha un'altezza interna di 2,4 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 377 particella 329 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 16 vani, rendita 248,73 Euro, indirizzo catastale: Via del Molinazzo, piano: S4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 26/06/2008 n. 44154.1/20088 in atti dal 26/06/2008 (protocollo n. MI0580621) Variazione di classamento.

Coerenze: da nord ed in senso orario: terrapieno, stessa proprietà al sub. 5, corsello comune da cui si accede al sub. 43, stessa proprietà al sub. 3; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18,2 Km

metropolitana distante 0,8 Km

autobus distante 140 mt



tangenziale distante 7 Km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

nella media 

luminosità:

pessimo 

panoramicità:

pessimo 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Descrizione: box stato conservativo normale valore medio

Indirizzo: Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI Codice zona: D24Microzona: 46

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 28.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: [https://www.immobiliare.it/search-map/?idContratto=1&idCategoria=22&fkRegione=lom&idProvincia=MI&idComune=8042&idMZona\[0\]=10066&lat=45.462104&lng=9.137235&zoom=16&idAnnuncio=89205401&type=ad](https://www.immobiliare.it/search-map/?idContratto=1&idCategoria=22&fkRegione=lom&idProvincia=MI&idComune=8042&idMZona[0]=10066&lat=45.462104&lng=9.137235&zoom=16&idAnnuncio=89205401&type=ad)

Descrizione: Box Auto in Autosilos o di circa 15 mq. posto al piano -3

Indirizzo: Via del Molinazzo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 38.000,00 pari a 38.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 34.200,00 pari a 34.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/87442992/>

Descrizione: BOX SINGOLO di 14 mq sito in a livello S1

Indirizzo: Via dei Ciclamini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 30.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 27.000,00 pari a 27.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/80650145/>

Descrizione: primo piano interrato, con ingresso da strada tramite cancello elettrico e rampa d'accesso per i veicoli. Per il passaggio pedonale possibilità di usufruire di scale interne alla struttura o di un'ascensore

Indirizzo: Via Pasquale Fornari 15, Milano

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 34.000,00 pari a 34.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 30.600,00 pari a 30.600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento*

dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.*

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	30.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 30.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 30.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione "[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione all'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto ai beni sopra considerati.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad un fallimento si applica una riduzione del valore com'è prassi del Tribunale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
mancanza del certificato di agibilità, vizi e difetti palesi ed occulti	-20% -6.000,00
6.000,00 €	

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.000,00**

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 **€. 2.400,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 21.600,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

posto auto a MILANO Via del Molinazzo n. 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) individuato alla lettera A, con altezza variabile, posto al piano quarto interrato

Identificazione catastale:

- foglio 377 particella 329 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 11 mq, rendita 171,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Molinazzo, piano: S4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 26/06/2008 n. 44154.1/20088 in atti dal 26/06/2008 (protocollo n. MI0580621) Variazione di classamento.

Coerenze: da nord ed in senso orario bene comune non censibile al sub. 45, corsello comune al sub. 43, stessa proprietà al sub. 12, rampa carraia al sub. 43; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.200,00
Data della valutazione:	27/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

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 e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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:*

Impegnativa alla stipula di atto d'obbligo unilaterale per vincolo pertinenziale (..)”, del 15/10/2002 , redatta dal Dott. Alberto VILLA Notaio in Milano a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , titolare dei terreni che hanno originato i box oggetto della presente valutazione. Si precisa che, ai sensi dell'art. 9, comma 5, L. 122/89 da cui sorge l'edificazione ed il presente atto, tutti i boxes in oggetto potranno essere liberamente trasferiti, a condizione che l'acquirente destini il parcheggio a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune. Il vincolo è necessario sia in sede di prima cessione da parte della società fallita, sia nei successivi trasferimenti.

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, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 30597/50175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 380,68
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 3.798,99
Millesimi condominiali:	16,77
Ulteriori avvertenze:	

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali a consuntivo, relativo alla gestione ordinaria 2016/2017.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2002), con atto stipulato il 25/06/2002 a firma di dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 12283/5778 di repertorio, registrato il 12/07/2002 a Milano 4 ai nn. 3641/1V, trascritto il 27/06/2002 a Milano 1 ai nn. 42537/266594.

Il titolo è riferito solamente a terreno identificato al fg. 377 part. 211 su cui verrà edificata la costruzione dell'autorimessa

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 30/11/2000)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto pubblico amministrativo (dal 30/11/2000 fino al 25/06/2002), con atto stipulato il 30/11/2000, trascritto il 14/06/2001 a Milano 1 ai nn. 24239/35588.

Il titolo è riferito solamente a terreno identificato al fg. 377 part. 211 su cui verrà edificata la costruzione dell'autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 01/03/2017 è stata depositata al Comando dei vigili del Fuoco di Milano l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio di cui al C.P.I. n.346347/437.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **PG 39.854.176/2002-O** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di autorimessa a box privati pertinenziali di quattro piani interrati e piano terra a giardino, presentata il 24/10/2002, agibilità **non ancora rilasciata**.

N. 7062/2004 - DIA a sportello rinnovo Pratica scaduta; D.i.a. per variante in corso d'opera n. 6677/05 del 29/06/2005

Permesso di costruire a parziale sanatoria N. **9051/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate e da raelaizzare, presentata il 22/07/2011 con il n. 554607000/2011 di protocollo, rilasciata il 13/12/2013 con il n. 1078 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. del 14/10/2019 e pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

I beni ricadono in *Spazi per la sosta: Infrastrutture per la mobilità e trasporto pubblico*

Norme tecniche di attuazione ed indici: Parcheggi a raso e sotterranei Art. 7 NTA PDR vigente In tali aree sono comunque ammessi, anche in assenza di pianificazione attuativa, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia degli edifici eventualmente esistenti, interventi anche di demolizione, ricostruzione e ampliamento nonché di nuova costruzione dei fabbricati destinati all'esercizio ferroviario, nonché la realizzazione di recinzioni e parcheggi e spazi destinati a verde piantumato e mantenuto... In prossimità della chiesa dei SS. Filippo e Donato: immobili con prescrizione (architettonica e/o archeologica) di tutela diretta (Artt. 10 e 11, DLgs 22-01-2004 n. 42, Parte II –Titolo I, e s.m.i.). Gli interventi ove compete, sono sottoposti a richiesta di autorizzazione paesaggistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti. Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

L'autorimessa risulta gravata da vizi di varia natura tra cui a titolo esemplificativo si rimanda al mancato funzionamento dell'ascensore, mancata ultimazione dei giardini piano strada, sono attive infiltrazioni, vi è la presenza di ponteggi nel vano scala etc.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza del certificato di agibilità e del certificato di collaudo statico, della relazione a strutture ultimate (normativa di riferimento: DPR 380/01).

La pratica per la richiesta/asseverazione di agibilità potrà essere depositata solo dopo la redazione del collaudo statico, l'allegazione delle dichiarazioni di conformità impiantistiche, la trasmissione di tutti gli atti di pertinenzialità dei diversi box ad abitazioni (comprensivi dei box già venduto), e l'ultimazione delle opere pubbliche in soprassuolo (giardino pubblico) il cui costo allora stimato era pari ad euro 26.000 circa.

E' stata condotta la ricerca dei progetti dei cementi armati e non è stato possibile reperire quelli relativi alle strutture contro terra. Il collaudo di tali opere dovrà essere supportato dai sondaggi e modelli; non si esclude che lo stesso necessiti dell'adeguamento alle nuove normative che potrebbero comportare interventi strutturali.

La quantificazione di tali costi non può oggi essere determinata oggi analiticamente, si applicherà pertanto una svalutazione percentuale cautelativa.

L'acquirente si assume il rischio derivante dalle difformità tutte: sia esplicite che occulte.

Tempi necessari per la regolarizzazione: indeterminabile poiché dipendente da documentazione di terzi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: (normativa di riferimento: CEI 64-8))

BENI IN MILANO VIA DEL MOLINAZZO 4

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MILANO Via del Molinazzo n. 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) individuato alla lettera A, con altezza variabile, posto al di sotto della rampa carraia.

Identificazione catastale:

- foglio 377 particella 329 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 11 mq, rendita 171,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Molinazzo, piano: S4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 26/06/2008 n. 44154.1/20088 in atti dal 26/06/2008 (protocollo n. MI0580621) Variazione di classamento.

Coerenze: da nord ed in senso orario bene comune non censibile al sub. 45, corsello comune al sub. 43, stessa proprietà al sub. 12, rampa carraia al sub. 43; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18,2 Km
 metropolitana distante 0,8 Km
 autobus distante 140 mt
 tangenziale distante 7 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Descrizione: box stato conservativo normale valore medio

Indirizzo: Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI Codice zona: D24Microzona: 46

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 28.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: [https://www.immobiliare.it/search-map/?idContratto=1&idCategoria=22&fkRegione=lom&idProvincia=MI&idComune=8042&idMZona\[0\]=10066&lat=45.462104&lng=9.137235&zoom=16&idAnnuncio=89205401&type=ad](https://www.immobiliare.it/search-map/?idContratto=1&idCategoria=22&fkRegione=lom&idProvincia=MI&idComune=8042&idMZona[0]=10066&lat=45.462104&lng=9.137235&zoom=16&idAnnuncio=89205401&type=ad)

Descrizione: Box Auto in Autosilos o di circa 15 mq. posto al piano -3

Indirizzo: Via del Molinazzo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 38.000,00 pari a 38.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 34.200,00 pari a 34.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/87442992/>

Descrizione: BOX SINGOLO di 14 mq sito in a livello S1

Indirizzo: Via dei Ciclamini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 30.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 27.000,00 pari a 27.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/80650145/>

Descrizione: primo piano interrato, con ingresso da strada tramite cancello elettrico e rampa d'accesso per i veicoli. Per il passaggio pedonale possibilità di usufruire di scale interne alla struttura o di un'ascensore

Indirizzo: Via Pasquale Fornari 15, Milano

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 34.000,00 pari a 34.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 30.600,00 pari a 30.600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.*

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	10.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione "[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione all'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto ai beni sopra considerati.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad un fallimento si applica una riduzione del valore com'è prassi del Tribunale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
mancanza del certificato di agibilità, vizi e difetti palesi ed occulti	-20% -2.000,00
2.000,00 €	

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.000,00**

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: **€. 800,00**

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: **€. 7.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a MILANO Via del Molinazzo n. 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), individuato al n. 3 ,posto al terzo interrato all'interno di un'autorimessa composta da quattro piani interrati; anno di ultimazione 2005, altezza interna pari a 2,40 mt .

Identificazione catastale:

- foglio 377 particella 329 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 16 mq, rendita 248,73 Euro, indirizzo catastale: Via del Molinazzo, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 26/06/2008 n. 44154.1/20088 in atti dal 26/06/2008 (protocollo n. MI0580621) Variazione di classamento.

Coerenze: da nord ed in senso orario: terrapieno, proprietà di terzi al sub.16 corsello comune da cui si accede al sub. 43,proprietà di terzi al sub. 14 ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.600,00
Data della valutazione:	27/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato

Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

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 e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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:*

Impegnativa alla stipula di atto d'obbligo unilaterale per vincolo pertinenziale (..)”, del 15/10/2002 , redatta dal Dott. Alberto VILLA Notaio in Milano a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , titolare dei terreni che hanno originato i box oggetto della presente valutazione. Si precisa che, ai sensi dell'art. 9, comma 5, L. 122/89 da cui sorge l'edificazione ed il presente atto, tutti i boxes in oggetto potranno essere liberamente trasferiti, a condizione che l'acquirente destini il parcheggio a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune. Il vincolo è necessario sia in sede di prima cessione da parte della società fallita, sia nei successivi trasferimenti.

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, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 30597/50175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 569,32
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 5.555,77
Millesimi condominiali:	25,08
Ulteriori avvertenze:	

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali a consuntivo, relativo alla gestione ordinaria 2016/2017.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2002), con atto stipulato il 25/06/2002 a firma di dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 12283/5778 di repertorio, registrato il 12/07/2002 a Milano 4 ai nn. 3641/1V, trascritto il 27/06/2002 a Milano 1 ai nn. 42537/266594.

Il titolo è riferito solamente a terreno identificato al fg. 377 part. 211 su cui verrà edificata la costruzione dell'autorimessa

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 30/11/2000)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto pubblico amministrativo (dal 30/11/2000 fino al 25/06/2002), con atto stipulato il 30/11/2000, trascritto il 14/06/2001 a Milano 1 ai nn. 24239/35588.

Il titolo è riferito solamente a terreno identificato al fg. 377 part. 211 su cui verrà edificata la costruzione dell'autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 01/03/2017 è stata depositata al Comando dei vigili del Fuoco di Milano l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio di cui al C.P.I. n.346347/437.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **PG 39.854.176/2002-O** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di autorimessa a box privati pertinenziali di quattro piani interrati e piano terra a giardino, presentata il 24/10/2002, agibilità **non ancora rilasciata**.

N. 7062/2004 - DIA a sportello rinnovo Pratica scaduta; D.i.a. per variante in corso d'opera n. 6677/05 del 29/06/2005

Permesso di costruire a parziale sanatoria N. **9051/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate e da raelaizzare, presentata il 22/07/2011 con il n. 554607000/2011 di protocollo, rilasciata il 13/12/2013 con il n. 1078 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. del 14/10/2019 e pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

I beni ricadono in *Spazi per la sosta: Infrastrutture per la mobilità e trasporto pubblico*

Norme tecniche di attuazione ed indici: Parcheggi a raso e sotterranei Art. 7 NTA PDR vigente In tali aree sono comunque ammessi, anche in assenza di pianificazione attuativa, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia degli edifici eventualmente esistenti, interventi anche di demolizione, ricostruzione e ampliamento nonché di nuova costruzione dei fabbricati destinati all'esercizio ferroviario, nonché la realizzazione di recinzioni e parcheggi e spazi destinati a verde piantumato e mantenuto... In prossimità della chiesa dei SS. Filippo e Donato: immobili con prescrizione (architettonica e/o archeologica) di tutela diretta (Artt. 10 e 11, DLgs 22-01-2004 n. 42, Parte II –Titolo I, e s.m.i.). Gli interventi ove compete, sono sottoposti a richiesta di autorizzazione paesaggistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti. Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

L'autorimessa risulta gravata da vizi di varia natura tra cui a titolo esemplificativo si rimanda al mancato funzionamento dell'ascensore, mancata ultimazione dei giardini piano strada, sono attive infiltrazioni, vi è la presenza di ponteggi nel vano scala etc.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza del certificato di agibilità e del certificato di collaudo statico, della relazione a strutture ultimate (normativa di riferimento: DPR 380/01).

La pratica per la richiesta/asseverazione di agibilità potrà essere depositata solo dopo la redazione del collaudo statico, l'allegazione delle dichiarazioni di conformità impiantistiche, la trasmissione di tutti gli atti di pertinenzialità dei diversi box ad abitazioni (comprensivi dei box già venduto), e l'ultimazione delle opere pubbliche in soprassuolo (giardino pubblico) il cui costo allora stimato era pari ad euro 26.000 circa.

E' stata condotta la ricerca dei progetti dei cementi armati e non è stato possibile reperire quelli relativi alle strutture contro terra. Il collaudo di tali opere dovrà essere supportato dai sondaggi e modelli; non si esclude che lo stesso necessiti dell'adeguamento alle nuove normative che potrebbero comportare interventi strutturali.

La quantificazione di tali costi non può oggi essere determinata oggi analiticamente, si applicherà pertanto una svalutazione percentuale cautelativa.

L'acquirente si assume il rischio derivante dalle difformità tutte: sia esplicite che occulte.

Tempi necessari per la regolarizzazione: indeterminabile poiché dipendente da documentazione di terzi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: (normativa di riferimento: CEI 64-8))

BENI IN MILANO VIA DEL MOLINAZZO 4

BOX SINGOLO

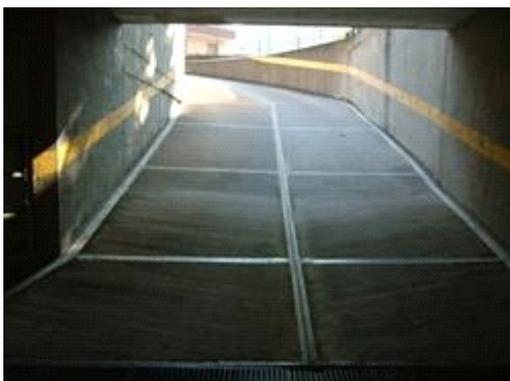
DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MILANO Via del Molinazzo n. 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), individuato al n. 3 ,posto al terzo interrato all'interno di un'autorimessa composta da quattro piani interrati; anno di ultimazione 2005, altezza interna pari a 2,40 mt .

Identificazione catastale:

- foglio 377 particella 329 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 16 mq, rendita 248,73 Euro, indirizzo catastale: Via del Molinazzo, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 26/06/2008 n. 44154.1/20088 in atti dal 26/06/2008 (protocollo n. MI0580621) Variazione di classamento.

Coerenze: da nord ed in senso orario: terrapieno, proprietà di terzi al sub. 17, corsello comune da cui si accede al sub. 43, proprietà di terzi al sub. 15 ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18,2 Km

metropolitana distante 0,8 Km

autostrada distante 140 mt



tangenziale distante 7 Km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

nella media 

luminosità:

pessimo 

panoramicità:

pessimo 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Descrizione: box stato conservativo normale valore medio

Indirizzo: Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI Codice zona: D24Microzona: 46

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 28.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: [https://www.immobiliare.it/search-map/?idContratto=1&idCategoria=22&fkRegione=lom&idProvincia=MI&idComune=8042&idMZone\[0\]=10066&lat=45.462104&lng=9.137235&zoom=16&idAnnuncio=89205401&type=ad](https://www.immobiliare.it/search-map/?idContratto=1&idCategoria=22&fkRegione=lom&idProvincia=MI&idComune=8042&idMZone[0]=10066&lat=45.462104&lng=9.137235&zoom=16&idAnnuncio=89205401&type=ad)

Descrizione: Box Auto in Autosilos o di circa 15 mq. posto al piano -3

Indirizzo: Via del Molinazzo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 38.000,00 pari a 38.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 34.200,00 pari a 34.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/87442992/>

Descrizione: BOX SINGOLO di 14 mq sito in a livello S1

Indirizzo: Via dei Ciclamini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 30.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 27.000,00 pari a 27.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/80650145/>

Descrizione: primo piano interrato, con ingresso da strada tramite cancello elettrico e rampa d'accesso per i veicoli. Per il passaggio pedonale possibilità di usufruire di scale interne alla struttura o di un'ascensore

Indirizzo: Via Pasquale Fornari 15, Milano

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 34.000,00 pari a 34.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 30.600,00 pari a 30.600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento*

dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.*

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	30.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 30.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 30.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione "[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione all'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto ai beni sopra considerati.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad un fallimento si applica una riduzione del valore com'è prassi del Tribunale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
mancanza del certificato di agibilità, vizi e difetti palesi ed occulti	-20% -6.000,00
6.000,00 €	

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.000,00**

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 **€. 2.400,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 21.600,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a MILANO Via del Molinazzo n. 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), individuato con il n. 5, posto al terzo interrato all'interno di un'autorimessa composta da quattro piani interrati; anno di ultimazione 2005, altezza inerna pari a 2,40 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 377 particella 329 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 16 mq, rendita 248,73 Euro, indirizzo catastale: Via del Molinazzo, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 26/06/2008 n. 44154.1/20088 in atti dal 26/06/2008 (protocollo n. MI0580621) Variazione di classamento.

Coerenze: da nord ed in senso orario: terrapieno su due lati, corsello comune da cui si accede al sub. 43, proprietà di terzi al sub.16 ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.600,00
Data della valutazione:	27/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

in fase si sopralluogo non è stato possibile accedere al bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

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 e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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:*

Impegnativa alla stipula di atto d'obbligo unilaterale per vincolo pertinenziale (..)”, del 15/10/2002 , redatta dal Dott. Alberto VILLA Notaio in Milano a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , titolare dei terreni che hanno originato i box oggetto della presente valutazione. Si precisa che, ai sensi dell'art. 9, comma 5, L. 122/89 da cui sorge l'edificazione ed il presente atto, tutti i boxes in oggetto potranno essere liberamente trasferiti, a condizione che l'acquirente destini il parcheggio a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune. Il vincolo è necessario sia in sede di prima cessione da parte della società fallita, sia nei successivi trasferimenti.

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, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 30597/50175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 569,32
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 5.555,77
Millesimi condominiali:	25,08
Ulteriori avvertenze:	

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali a consuntivo, relativo alla gestione ordinaria 2016/2017.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2002), con atto stipulato il 25/06/2002 a firma di dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 12283/5778 di repertorio, registrato il 12/07/2002 a Milano 4 ai nn. 3641/1V, trascritto il 27/06/2002 a Milano 1 ai nn. 42537/266594.

Il titolo è riferito solamente a terreno identificato al fg. 377 part. 211 su cui verrà edificata la costruzione dell'autorimessa

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 30/11/2000)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto pubblico amministrativo (dal 30/11/2000 fino al 25/06/2002), con atto stipulato il 30/11/2000, trascritto il 14/06/2001 a Milano 1 ai nn. 24239/35588.

Il titolo è riferito solamente a terreno identificato al fg. 377 part. 211 su cui verrà edificata la costruzione dell'autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 01/03/2017 è stata depositata al Comando dei vigili del Fuoco di Milano l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio di cui al C.P.I. n.346347/437.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **PG 39.854.176/2002-O** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di autorimessa a box privati pertinenziali di quattro piani interrati e piano terra a giardino, presentata il 24/10/2002, agibilità **non ancora rilasciata**.

N. 7062/2004 - DIA a sportello rinnovo Pratica scaduta; D.i.a. per variante in corso d'opera n. 6677/05 del 29/06/2005

Permesso di costruire a parziale sanatoria N. **9051/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate e da raelaizzare, presentata il 22/07/2011 con il n. 554607000/2011 di protocollo, rilasciata il 13/12/2013 con il n. 1078 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. del 14/10/2019 e pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

I beni ricadono in *Spazi per la sosta: Infrastrutture per la mobilità e trasporto pubblico*

Norme tecniche di attuazione ed indici: Parcheggi a raso e sotterranei Art. 7 NTA PDR vigente In tali aree sono comunque ammessi, anche in assenza di pianificazione attuativa, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia degli edifici eventualmente esistenti, interventi anche di demolizione, ricostruzione e ampliamento nonché di nuova costruzione dei fabbricati destinati all'esercizio ferroviario, nonché la realizzazione di recinzioni e parcheggi e spazi destinati a verde piantumato e mantenuto... In prossimità della chiesa dei SS. Filippo e Donato: immobili con prescrizione (architettonica e/o archeologica) di tutela diretta (Artt. 10 e 11, DLgs 22-01-2004 n. 42, Parte II –Titolo I, e s.m.i.). Gli interventi ove compete, sono sottoposti a richiesta di autorizzazione paesaggistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti. Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

L'autorimessa risulta gravata da vizi di varia natura tra cui a titolo esemplificativo si rimanda al mancato funzionamento dell'ascensore, mancata ultimazione dei giardini piano strada, sono attive infiltrazioni, vi è la presenza di ponteggi nel vano scala etc.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza del certificato di agibilità e del certificato di collaudo statico, della relazione a strutture ultimate (normativa di riferimento: DPR 380/01).

La pratica per la richiesta/asseverazione di agibilità potrà essere depositata solo dopo la redazione del collaudo statico, l'allegazione delle dichiarazioni di conformità impiantistiche, la trasmissione di tutti gli atti di pertinenzialità dei diversi box ad abitazioni (comprensivi dei box già venduto), e l'ultimazione delle opere pubbliche in soprassuolo (giardino pubblico) il cui costo allora stimato era pari ad euro 26.000 circa.

E' stata condotta la ricerca dei progetti dei cementi armati e non è stato possibile reperire quelli relativi alle strutture contro terra. Il collaudo di tali opere dovrà essere supportato dai sondaggi e modelli; non si esclude che lo stesso necessiti dell'adeguamento alle nuove normative che potrebbero comportare interventi strutturali.

La quantificazione di tali costi non può oggi essere determinata oggi analiticamente, si applicherà pertanto una svalutazione percentuale cautelativa.

L'acquirente si assume il rischio derivante dalle difformità tutte: sia esplicite che occulte.

Tempi necessari per la regolarizzazione: indeterminabile poiché dipendente da documentazione di terzi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: (normativa di riferimento: CEI 64-8))

BENI IN MILANO VIA DEL MOLINAZZO 4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MILANO Via del Molinazzo n. 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), individuato con il n. 5, posto al terzo interrato all'interno di un'autorimessa composta da quattro piani interrati; anno di ultimazione 2005, altezza inerna pari a 2,40 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 377 particella 329 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 16 mq, rendita 248,73 Euro, indirizzo catastale: Via del Molinazzo, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 26/06/2008 n. 44154.1/20088 in atti dal 26/06/2008 (protocollo n. MI0580621) Variazione di classamento.

Coerenze: da nord ed in senso orario: terrapieno su due lati, corsello comune da cui si accede al sub. 43, proprietà di terzi al sub.16 ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18,2 km
 metropolitana distante 0,8 Km
 autobus distante 140 mt
 tangenziale distante 7 Km



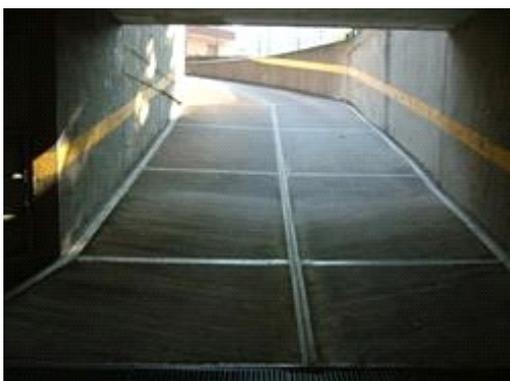
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Descrizione: box stato conservativo normale valore medio

Indirizzo: Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI Codice zona: D24Microzona: 46

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 28.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/search-map/>

idContratto=1&idCategoria=22&fkRegione=lom&idProvincia=MI&idComune=8042&idMZona[0]=10066&lat=45.462104&lng=9.137235&zoom=16&idAnnuncio=89205401&type=ad

Descrizione: Box Auto in Autosilos o di circa 15 mq. posto al piano -3

Indirizzo: Via del Molinazzo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 38.000,00 pari a 38.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 34.200,00 pari a 34.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/87442992/>

Descrizione: BOX SINGOLO di 14 mq sito in a livello S1

Indirizzo: Via dei Ciclamini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 30.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 27.000,00 pari a 27.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/80650145/>

Descrizione: primo piano interrato, con ingresso da strada tramite cancello elettrico e rampa d'accesso per i veicoli. Per il passaggio pedonale possibilità di usufruire di scale interne alla struttura o di un'ascensore

Indirizzo: Via Pasquale Fornari 15, Milano

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 34.000,00 pari a 34.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 30.600,00 pari a 30.600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;*

non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;

- non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data

della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione all'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto ai beni sopra considerati.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad un fallimento si applica una riduzione del valore com'è prassi del Tribunale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
mancanza del certificato di agibilità, vizi e difetti palesi ed occulti	-20% -6.000,00

6.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.000,00**

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: **€. 2.400,00**

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: **€. 21.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 2/2008

LOTTO 13**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

box singolo a MILANO Via del Molinazzo n. 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) individuato con il n. 1, secondo interrato all'interno di un'autorimessa composta da quattro piani interrati; anno di ultimazione 2005, altezza pari a 2,40mt.

Identificazione catastale:

- foglio 377 particella 329 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 16 mq, rendita 248,73 Euro, indirizzo catastale: Via del Molinazzo, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 26/06/2008 n. 44154.1/20088 in atti dal 26/06/2008 (protocollo n. MI0580621) Variazione di classamento.

Coerenze: da nord ed in senso orario: terrapieno, stessa proprietà al sub. 24 , corsello comune da cui si accede al sub. 43, terrapieno ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.600,00
Data della valutazione:	27/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

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 e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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:*

Impegnativa alla stipula di atto d'obbligo unilaterale per vincolo pertinenziale (..)”, del 15/10/2002 , redatta dal Dott. Alberto VILLA Notaio in Milano a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , titolare dei terreni che hanno originato i box oggetto della presente valutazione. Si precisa che, ai sensi dell'art. 9, comma 5, L. 122/89 da cui sorge l'edificazione ed il presente atto, tutti i boxes in oggetto potranno essere liberamente trasferiti, a condizione che l'acquirente destini il parcheggio a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune. Il vincolo è necessario sia in sede di prima cessione da parte della società fallita, sia nei successivi trasferimenti.

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, trascritta il 07/08/2008 a Milano 1 ai nn. 30597/50175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 585,21
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 5.581,31
Millesimi condominiali:	25,78
Ulteriori avvertenze:	

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali a consuntivo, relativo alla gestione ordinaria 2016/2017.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2002), con atto stipulato il 25/06/2002 a firma di dott. Ubaldo LA PORTA Notaio in Milano ai nn. 12283/5778 di repertorio, registrato il 12/07/2002 a Milano 4 ai nn. 3641/1V, trascritto il 27/06/2002 a Milano 1 ai nn. 42537/266594.

Il titolo è riferito solamente a terreno identificato al fg. 377 part. 211 su cui verrà edificata la costruzione dell'autorimessa

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 30/11/2000)

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto pubblico amministrativo (dal 30/11/2000 fino al 25/06/2002), con atto stipulato il 30/11/2000, trascritto il 14/06/2001 a Milano 1 ai nn. 24239/35588.

Il titolo è riferito solamente a terreno identificato al fg. 377 part. 211 su cui verrà edificata la costruzione dell'autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 01/03/2017 è stata depositata al Comando dei vigili del Fuoco di Milano l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio di cui al C.P.I. n.346347/437.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **PG 39.854.176/2002-O** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di autorimessa a box privati pertinenziali di quattro piani interrati e piano terra a giardino, presentata il 24/10/2002, agibilità **non ancora rilasciata**.

N. 7062/2004 - DIA a sportello rinnovo Pratica scaduta; D.i.a. per variante in corso d'opera n. 6677/05 del 29/06/2005

Permesso di costruire a parziale sanatoria N. **9051/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere realizzate e da raelaizzare, presentata il 22/07/2011 con il n. 554607000/2011 di protocollo, rilasciata il 13/12/2013 con il n. 1078 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. del 14/10/2019 e pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

I beni ricadono in *Spazi per la sosta: Infrastrutture per la mobilità e trasporto pubblico*

Norme tecniche di attuazione ed indici: Parcheggi a raso e sotterranei Art. 7 NTA PDR vigente In tali aree sono comunque ammessi, anche in assenza di pianificazione attuativa, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia degli edifici eventualmente esistenti, interventi anche di demolizione, ricostruzione e ampliamento nonché di nuova costruzione dei fabbricati destinati all'esercizio ferroviario, nonché la realizzazione di recinzioni e parcheggi e spazi destinati a verde piantumato e mantenuto... In prossimità della chiesa dei SS. Filippo e Donato: immobili con prescrizione (architettonica e/o archeologica) di tutela diretta (Artt. 10 e 11, DLgs 22-01-2004 n. 42, Parte II –Titolo I, e s.m.i.). Gli interventi ove compete, sono sottoposti a richiesta di autorizzazione paesaggistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti. Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

L'autorimessa risulta gravata da vizi di varia natura tra cui a titolo esemplificativo si rimanda al mancato funzionamento dell'ascensore, mancata ultimazione dei giardini piano strada, sono attive infiltrazioni, vi è la presenza di ponteggi nel vano scala etc.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza del certificato di agibilità e del certificato di collaudo statico, della relazione a strutture ultimate (normativa di riferimento: DPR 380/01).

La pratica per la richiesta/asseverazione di agibilità potrà essere depositata solo dopo la redazione del collaudo statico, l'allegazione delle dichiarazioni di conformità impiantistiche, la trasmissione di tutti gli atti di pertinenzialità dei diversi box ad abitazioni (comprensivi dei box già venduto), e l'ultimazione delle opere pubbliche in soprassuolo (giardino pubblico) il cui costo allora stimato era pari ad euro 26.000 circa.

E' stata condotta la ricerca dei progetti dei cementi armati e non è stato possibile reperire quelli relativi alle strutture contro terra. Il collaudo di tali opere dovrà essere supportato dai sondaggi e modelli; non si esclude che lo stesso necessiti dell'adeguamento alle nuove normative che potrebbero comportare interventi strutturali.

La quantificazione di tali costi non può oggi essere determinata oggi analiticamente, si applicherà pertanto una svalutazione percentuale cautelativa.

L'acquirente si assume il rischio derivante dalle difformità tutte: sia esplicite che occulte.

Tempi necessari per la regolarizzazione: indeterminabile poiché dipendente da documentazione di terzi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: (normativa di riferimento: CEI 64-8))

BENI IN MILANO VIA DEL MOLINAZZO 4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MILANO Via del Molinazzo n. 4 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) individuato con il n. 1, secondo interrato all'interno di un'autorimessa composta da quattro piani interrati; anno di ultimazione 2005, altezza pari a 2,40mt.

Identificazione catastale:

- foglio 377 particella 329 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 10, consistenza 16 mq, rendita 248,73 Euro, indirizzo catastale: Via del Molinazzo, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 26/06/2008 n. 44154.1/20088 in atti dal 26/06/2008 (protocollo n. MI0580621) Variazione di classamento.

Coerenze: da nord ed in senso orario: terrapieno, stessa proprietà al sub. 24 , corsello comune da cui si accede al sub. 43, terrapieno ; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18,2 Km

metropolitana distante 0,8 Km

autobus distante 40 mt

tangenziale distante 7 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

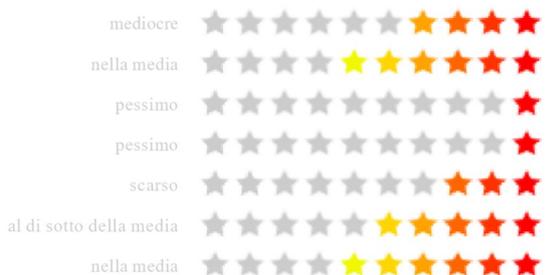
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Descrizione: box stato conservativo normale valore medio

Indirizzo: Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI Codice zona: D24Microzona: 46

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 28.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: [https://www.immobiliare.it/search-map/?idContratto=1&idCategoria=22&fkRegione=lom&idProvincia=MI&idComune=8042&idMZona\[0\]=10066&lat=45.462104&lng=9.137235&zoom=16&idAnnuncio=89205401&type=ad](https://www.immobiliare.it/search-map/?idContratto=1&idCategoria=22&fkRegione=lom&idProvincia=MI&idComune=8042&idMZona[0]=10066&lat=45.462104&lng=9.137235&zoom=16&idAnnuncio=89205401&type=ad)

Descrizione: Box Auto in Autosilos o di circa 15 mq. posto al piano -3

Indirizzo: Via del Molinazzo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 38.000,00 pari a 38.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 34.200,00 pari a 34.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/87442992/>

Descrizione: BOX SINGOLO di 14 mq sito in a livello S1

Indirizzo: Via dei Ciclamini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 30.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 27.000,00 pari a 27.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/80650145/>

Descrizione: primo piano interrato, con ingresso da strada tramite cancello elettrico e rampa d'accesso per i veicoli. Per il passaggio pedonale possibilità di usufruire di scale interne alla struttura o di un'ascensore

Indirizzo: Via Pasquale Fornari 15, Milano

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 34.000,00 pari a 34.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 30.600,00 pari a 30.600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non ha eseguito alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti Paesi, e riconfermate a seguito della seconda ondata di COVID-19, con successive misure di lockdown, parziali o totali, avviate a partire dall'autunno 2020.*

Si segnala che i mercati si sono mostrati fortemente sensibili alle notizie diffuse dalle diverse case farmaceutiche, e centri di ricerca internazionali, relative al rilascio dei vaccini anti Covid-19 e alla campagna vaccinale in corso, con risultati estremamente promettenti.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	30.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 30.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 30.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione "[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione all'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto ai beni sopra considerati.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad un fallimento si applica una riduzione del valore com'è prassi del Tribunale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
mancanza del certificato di agibilità, vizi e difetti palesi ed occulti	-20% -6.000,00
6.000,00 €	

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.000,00**

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: **€. 2.400,00**

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: **€. 21.600,00**