



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII

### 16/2023

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

LIQUIDATORE:

DOTT. LUIGI MARIO MEAZZA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**ING. SALVATORE CORREALE**

CF:CRRSVT64L10F839U

con studio in MONZA (MB) VIA PHILIPS 12

telefono: 0399140777

email: [salvatore.correale@ingpec.eu](mailto:salvatore.correale@ingpec.eu)

PEC: [salvatore.correale@ingpec.eu](mailto:salvatore.correale@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL  
SOVRAINDEBITATO CCII 16/2023

## LOTTO 2

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

**A bilocale con cantina** a BRESSANA BOTTARONE VIA DANTE ALIGHIERI 21, della superficie commerciale di **78,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata all'interno di un fabbricato prospiciente la Via Dante Alighieri con un blocco di autorimesse autonomo di pertinenza dell'edificio. Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione esterna ed è privo di ascensore.

L'appartamento è un bilocale duplex con doppio ingresso (al piano primo e al piano terra) costituito da una zona giorno con angolo cottura e balcone orientato a ovest, disimpegno, bagno e camera con balcone orientato ad est. Una scala interna collega il piano abitabile al piano accessorio dotato di cantina e lavanderia.

L'unità immobiliare presenta serramenti esterni in legno doppio vetro con tapparelle in pvc e zanzariere integrate, mentre gli infissi interni sono a battente in legno tamburato. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica con zoccolino in legno. La finitura delle pareti è a civile ad esclusione del bagno e del locale lavanderia entrambi rivestiti con piastrelle di ceramica.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna (balcone est) marchio Hermann (modello: minispaziouno SE24), termostato e diffusori in ghisa.

Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutta la parte impiantistica dell'immobile, ma allegata alla pratica edilizia dell'agibilità sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. L'impianto elettrico è sottotraccia ma deve essere concluso con il montaggio delle plafoniere. Si segnala nel locale lavanderia al piano terra, in corrispondenza della scala interna, sono presenti segni di umidità di risalita con importanti fenomeni di esfoliazione della parete.

Completa la proprietà un box singolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, scala B, ha un'altezza interna di appartamento (270 m) cantina (220 m). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 308 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 131,95 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI n. 21, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 22/10/2003 Pratica n. 266915 in atti dal 22/10/2003 DET.RICOSTRUZIONE E VAR PE (n. 24699.1/2003)

Coerenze: appartamento (da nord in senso orario): mappale 308 sub. 4 e vano scala, cortile comune su tre lati. cantina (da nord in senso orario): mappale 308 sub. 6 e corridoio di accesso cantine; corridoio di accesso cantine e vano scala; cortile comune su due lati;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2001.

**B box singolo** a BRESSANA BOTTARONE VIA DANTE ALIGHIERI 21, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

All'unità immobiliare oggetto della presente perizia è associato un box singolo di pertinenza ubicato nell'autorimessa esterna che si trova a livello con il piano stradale ed è stata anch'essa autorizzata con la concessione edilizia n. 11/2001 e successive varianti. L'accesso sia carraio che pedonale avviene attraverso un cancello scorrevole dotato di apertura automatica in fregio alla via Dante Alighieri.

Il box è dotato di una porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale e impianto elettrico sottotraccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 233 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 308 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 28,20 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI n. 21, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 22/10/2003 Pratica n. 266915 in atti dal 22/10/2003 DET.RICOSTRUZIONE E VAR PE (n. 24699.1/2003)  
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 308 sub. 28, mappale 151, mappale 308 sub. 30 e cortile comune

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>92,05 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 111.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 111.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/04/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/06/2013 a firma di AVV. LAZZATI ai nn. 24748 di repertorio, iscritta il 20/01/2017 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di VOGHERA ai nn. 290/28, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 270.794,52 €.

Importo capitale: 250.000,00 €

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/11/2006 a firma di Notaio Dott. BORRI Roberto ai nn. 50479/17479 di repertorio, iscritta il 28/11/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di VOGHERA ai nn. 2124/11163, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 285.000,00 €.

Importo capitale: 190.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/05/2014 a firma di AVV.M.RATTO-STUDIO LEGALE SCOFONE PER HELVETIA ai nn. 17020 di repertorio, iscritta il 23/06/2015 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di VOGHERA ai nn. 3452/373, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 225.000,00 €.

Importo capitale: 182.680,00 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/06/2013 a firma di AVV. LAZZATI ai nn. 9854 di repertorio, iscritta il 20/12/2016 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di VOGHERA ai nn. 8286/1027, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 17.040,00 €.

Importo capitale: 13.430,00 €

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

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata, stipulata il 17/03/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 120/2023 di repertorio, trascritta il 15/05/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 65275/45457, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 600,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 623,90</b>

Millesimi condominiali:

**50,55/942,65**

Ulteriori avvertenze:

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

L'amministratore di condominio con comunicazione del 07.03.2024 ha precisato che:

- millesimi di proprietà sono per l'appartamento (sub. 3) 50,55/942,65 e per il box (sub. 29) 2,32/57,35;

- importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ordinaria/straordinaria); ordinarie circa euro 600,00 annue;

- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: nessuna

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: per l'eserc. ordinario 2023 per l'appartamento (sub. 29) euro 598,39 + box (sub. 29) euro 25,48

Amministratore di condominio:

Studio Maserati

Piazza Vittorio Veneto 24 - 27143 Broni (PV)

Tel. 0385 54484

email: maserati@studiomaserati.info

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/2006), con atto stipulato il 28/11/2006 a firma di Notaio Dott. BORRI Roberto ai nn. 50478/17478 di repertorio, trascritto il 10/11/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di VOGHERA ai nn. 7489/11162

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Permesso di costruire **N. 11/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova edificazione edificio plurifamiliare con annessi box, presentata il 11/04/2001, rilasciata il 25/07/2001, agibilità del 22/12/2003 con il n. 269/04 di protocollo

**DIA N. 57/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero ai fini abitativi di parte dei sottotetti ai sensi della LR15/96 e LR 22/99 della palazzina residenziale di nuova edificazione, presentata il 01/08/2002 con il n. 5528 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuto urbano di recente formazione.

Art. 51. Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità edilizia – TR3

Sono caratterizzati da un'edificazione mediamente bassa, con la presenza di tipologie prevalentemente isolate, indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi anche privi di edificazione.

### Indici e parametri

If il valore maggiore tra il volume esistente e 1,00 mc/mq

H max mt. 8,50 - nel caso di cortine edilizie o di edifici in linea, non potrà in ogni caso essere superata di oltre cm. 60 l'altezza dell'edificio più alto fra quelli adiacenti. Non si tiene conto in questi casi, di edifici accessori e/o precari (box, tettoie, depositi, fabbricati rurali ecc.).

$I_p \geq 25\%$  di Sf

$R_c \leq 1/3$  di Sf

$A \geq 1$  albero/150 mq Sf

Per comprovate esigenze di adeguamento funzionale e/o igienico-sanitario, è ammesso l'ampliamento una-tantum pari al 20% di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, ancorché in contrasto con la densità fondiaria ammessa nell'ambito interessato, e con un massimo di mc. 150. Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime, le distanze dai confini e tra i fabbricati, l'indice di permeabilità prescritte dalle presenti norme.

### Prescrizioni tipo-morfologiche e ambientali

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione DR e di nuova costruzione e ampliamento NC, devono essere valutate e rispettate le caratteristiche qualitative ed architettoniche del contesto urbano. In particolare per gli interventi adiacenti al nucleo di antica formazione dovranno essere adottati criteri coerenti con le tipologie e con i caratteri architettonici del tessuto storico.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al piano terra, assentito come locale di servizio dell'abitazione al primo piano, non è presente il ripostiglio 2 ricavato nel sottoscala e ripostiglio 1 è stato trasformato in lavanderia (con presenza anche di una doccia);

- i locali al piano terra assentiti come "non riscaldati" presentano un impianto di riscaldamento con diffusori in ghisa; (normativa di riferimento: DPR 380/2021)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- impianto di riscaldamento piano terra: nei documenti amministrativi depositati nel Comune di Bressana Bottarone il piano terra dell'intero complesso edilizio risulta adibito a locali di servizio e box, con specifica "locali non riscaldati". Si precisa che in Lombardia con la LR dell'11 dicembre 2006 n. 24 (art. 24 comma 3bis) sussiste il "divieto di provvedere alla climatizzazione estiva e invernale di cantine, ripostigli, scale primarie e secondarie, box, garage e depositi". Pertanto, essendo la costruzione antecedente alla data di entrata in vigore della presente legge, al piano terra si suggerisce la disattivazione permanente dell'impianto di riscaldamento.

- il locale assentito quale ripostiglio 1 è stato trasformato in lavanderia con realizzazione di impianto

idrico-sanitario e posizionamento di una doccia. Il locale deve essere ripristinato a ripostiglio "non abitabile" e deve essere realizzato il locale ripostiglio 2 nel sottoscala, come da pratica edilizia assentita.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo opere di ripristino : €4.000,00



Pianta piano terra - gialli/rossi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terra si rileva una variazione sia del numero di vani (da tre a due) e delle destinazioni d'uso dei locali (ripostiglio trasformato in lavanderia). (normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione da parte di un tecnico abilitato di una pratica DOCFA con causale "corretta rappresentazione planimetrica" del piano terra.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo DOCFA: €500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRESSANA BOTTARONE VIA DANTE ALIGHIERI 21

**BILOCALE CON CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**bilocale con cantina** a BRESSANA BOTTARONE VIA DANTE ALIGHIERI 21, della superficie commerciale di **78,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata all'interno di un fabbricato prospiciente la Via Dante Alighieri con un blocco di autorimesse autonomo di pertinenza dell'edificio. Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione esterna ed è privo di ascensore.

L'appartamento è un bilocale duplex con doppio ingresso (al piano primo e al piano terra) costituito da una zona giorno con angolo cottura e balcone orientato a ovest, disimpegno, bagno e camera con balcone orientato ad est. Una scala interna collega il piano abitabile al piano accessorio dotato di cantina e lavanderia.

L'unità immobiliare presenta serramenti esterni in legno doppio vetro con tapparelle in pvc e zanzariere integrate, mentre gli infissi interni sono a battente in legno tamburato. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica con zoccolino in legno. La finitura delle pareti è a civile ad esclusione del bagno e del locale lavanderia entrambi rivestiti con piastrelle di ceramica.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna (balcone est) marchio Hermann (modello: minispaziouno SE24), termostato e diffusori in ghisa.

Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutta la parte impiantistica dell'immobile, ma allegate alla pratica edilizia dell'agibilità sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti. L'impianto elettrico è sottotraccia ma deve essere concluso con il montaggio delle plafoniere. Si segnala nel locale lavanderia al piano terra, in corrispondenza della scala interna, sono presenti segni di umidità di risalita con importanti fenomeni di esfoliazione della parete.

Completa la proprietà un box singolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, scala B, ha un'altezza interna di appartamento (270 m) cantina (220 m). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 308 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 131,95 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI n. 21, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 22/10/2003 Pratica n. 266915 in atti dal 22/10/2003 DET.RICOSTRUZIONE E VAR PE (n. 24699.1/2003)

Coerenze: appartamento (da nord in senso orario): mappale 308 sub. 4 e vano scala, cortile comune su tre lati. cantina (da nord in senso orario): mappale 308 sub. 6 e corridoio di accesso cantine; corridoio di accesso cantine e vano scala; cortile comune su due lati;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2001.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia (14,8 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Argine .

#### SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	
biblioteca	al di sotto della media	
municipio	al di sotto della media	
farmacie	al di sotto della media	

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante Stazione Bressana Bottarone (350 m)	al di sopra della media	
autobus distante Bus 137 (350 m)	al di sopra della media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
-------------------	-------------------------	--







Bagno



Cantina



Lavanderia



Balcone est

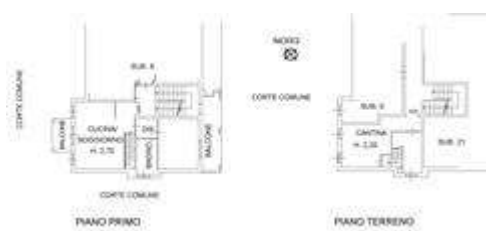
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Cucina/soggiorno	33,00	x	100 %	=	33,00
Disimpegno	3,40	x	100 %	=	3,40
Bagno	3,30	x	100 %	=	3,30
Camera	17,20	x	100 %	=	17,20
Balcone est	10,50	x	25 %	=	2,63
Balcone ovest	4,50	x	25 %	=	1,13
Cantina	21,00	x	60 %	=	12,60
Lavanderia	8,00	x	60 %	=	4,80
<b>Totale:</b>	<b>100,90</b>				<b>78,05</b>



Planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2024

Fonte di informazione: A.C. IMMOBILIARE DI ANTONIO CASSINERA

Descrizione: appartamento in palazzina di sole quattro unità immobiliari posto al primo ed ultimo piano e così composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, balcone, cantina, box auto singolo e posto auto scoperto di proprietà

Indirizzo: Via Maggi Olmare - Bressana Bottarone

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2024

Fonte di informazione: A.C. IMMOBILIARE DI ANTONIO CASSINERA

Descrizione: Appartamento con ingresso indipendente sito al primo ed ultimo piano in palazzina di sole due unità immobiliari, composto da soggiorno, cucina, tre camera, bagno, oltre mansarda di 5 locali e box.

Indirizzo: Via Maggi Olmare - Bressana Bottarone

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di calcolo applicata è conforme agli Standard Internazionali (IVS) e prevede per la stima del valore degli immobili oggetto della procedura - definiti genericamente subject - l'individuazione del segmento di mercato e quindi di immobili comparabili a quelli in esame.

Il processo di segmentazione comporta una analogia comparativa in ragione della quale è opportuno stabilire per il subject: la localizzazione ovvero la posizione delle unità immobiliari nello spazio geografico; la destinazione d'uso degli immobili; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia;

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

#### Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	100.000,00	120.000,00
Consistenza	78,05	90,00	120,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.111,11	1.000,00
Stato di manutenzione interno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	3,00	2,00	1,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	3,00	1,00	1,00
Ubicazione (1= periferica; 2=semicentrale; 3=centrale)	1,00	3,00	3,00
Livello di piano (1=terra; 2=intermedio; 3=alto)	1,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------------------	---------------	---------------

Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.000,00	1.000,00
Stato di manutenzione interno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)		15.000,00	15.000,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	5 %	5.000,00	6.000,00
Ubicazione (1= periferica; 2=semicentrale; 3=centrale)	3 %	3.000,00	3.600,00
Livello di piano (1=terra; 2=intermedio; 3=alto)	3 %	3.000,00	3.600,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	100.000,00	120.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-11.950,00	-41.950,00
Stato di manutenzione interno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	15.000,00	30.000,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	10.000,00	12.000,00
Ubicazione (1= periferica; 2=semicentrale; 3=centrale)	-6.000,00	-7.200,00
Livello di piano (1=terra; 2=intermedio; 3=alto)	-3.000,00	-3.600,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>104.050,00</b>	<b>109.250,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **106.650,00**

Divergenza: 4,76% < **10%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,05 x 1.366,43 = **106.649,86**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento valore di mercato per difetto	-649,86

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 106.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 106.000,00</b>

BENI IN BRESSANA BOTTARONE VIA DANTE ALIGHIERI 21

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a BRESSANA BOTTARONE VIA DANTE ALIGHIERI 21, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

All'unità immobiliare oggetto della presente perizia è associato un box singolo di pertinenza ubicato nell'autorimessa esterna che si trova a livello con il piano stradale ed è stata anch'essa autorizzata con la concessione edilizia n. 11/2001 e successive varianti. L'accesso sia carraio che pedonale avviene attraverso un cancello scorrevole dotato di apertura automatica in fregio alla via Dante Alighieri.

Il box è dotato di una porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale e impianto elettrico sottotraccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 233 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 308 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 28,20 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI n. 21, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 22/10/2003 Pratica n. 266915 in atti dal 22/10/2003 DET.RICOSTRUZIONE E VAR PE (n. 24699.1/2003)

Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 308 sub. 28, mappale 151, mappale 308 sub. 30 e cortile comune

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .



*Box singolo (sub. 29)*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia (14,8 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Argine .

## SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante Stazione Bressana Bottarone (350 m)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Bus 137 (350 m)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------	-------------------------	---------------------

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>



PIANO TERRENO

Planimetria catastale

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di calcolo applicata è conforme agli Standard Internazionali (IVS) e prevede per la stima del valore degli immobili oggetto della procedura - definiti genericamente subject - l'individuazione del segmento di mercato e quindi di immobili comparabili a quelli in esame.

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma UNI 10750.

In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare un prezzo di mercato a corpo pari a 10.000,00 €.

Le fonti di informazione consultate sono: Borsino Immobiliare e Banca delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (Geopoi).

## 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:**

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Voghera, ufficio tecnico di Bressana Bottarone, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsino Immobiliare

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	bilocale con cantina	78,05	0,00	106.000,00	106.000,00
B	box singolo	14,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				<b>116.000,00 €</b>	<b>116.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 111.500,00**

data 23/04/2024

il tecnico incaricato  
ING. SALVATORE CORREALE

