TRIBUNALE ORDINARIO - VERBANIA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

16/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MICHELUCCI CLAUDIO

CURATORE:

DOTT. MARCO VIGNA TAGLIANTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/11/2023

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Annalisa Cairo

CF:CRANLS58B54F704U
con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3
telefono: 0392325209
email: annalisa.cairo@gmail.com
PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - VERBANIA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 16/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a NOVELLARA Viale Roma 30, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Porzione di fabbricato costituita da alloggio al piano terzo in sottotetto mansardato, composto da vano open space (cucina, soggiorno, camera da letto, disimpegno e bagno), oltre ulteriore camera da letto e bagno ubicati ad un livello inferiore e collegati da scala interna. SI PRECISA CHE IL BENE E' INSERITO IN COMPLESSO MONUMENTALE (bene soggetto a tutela a cura del Ministero dei beni culturali) E PERTANTO SOTTOPOSTO A VINCOLI DI TUTELA ED ALLE DISPOSIZIONI DEL DL 42/2024 (codice dei beni culturali e del paesaggio)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,84 - 1,50.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 210 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: Viale Roma n. 30, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: A nord particella 230 a salto, a sud Via Roma a salto, ad Est subb 63 e 74 e ad ovest sub 70 e scala condominiale sub 59.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**150,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 195.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 195.000,00**
Data della valutazione:	**09/11/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO, stipulata il 30/07/2005 a firma di Notaio Verchetta ai nn. 86890/21996 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da definizione modalità di esecuzione intervento edilizio - recupero Viale Roma, Novellara, opere di urbanizzazione, .
La formalità è riferita solamente a intero comparto immobiliare

DIRITTO DI PRELAZIONE DI IMMOBILE SOGGETTO A TUTELA, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da l'IMMOBILE E' PARTE DEL COMPLESSO MONUMENTALE "EX CONVENTO DEI GESUITI" sottoposto alle disposizioni del DL 42/2024 - codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art 128, atto emesso in data 6/06/2003 ex D.L 490/99

servitù, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da servitù di elettrodotto.
Servitù di elettrodotto a favore di "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." con sede in Roma, costituita con atto autenticato nelle firme dal Notaio Elena Covri di Fabbrico in data 24 febbraio 2010, Rep. n. 24.543 e in data 23 marzo 2010, Rep. n. 24.633/6.561, registrato a Reggio Emilia il 26 marzo 2010 al n. 4.822, trascritto a Reggio Emilia il 30 marzo 2010 ai nn. 7.214 R.G. e 4.400 R.P. Con il detto atto è stata costituita a carico delle unità immobiliari foglio 36, particella 613, subb. 1 e 2 e particella 609 sub.3, servitù di passaggio pedonale e carraio, "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.", per l'accesso ed il recesso a e dalla cabina.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 28/05/2019 a firma di Agenzia Entrate - Riscossione ai nn. 484/13819 di repertorio, iscritta il 03/06/2019 a Reggio Emilia ai nn. 11903/2087, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.
Importo ipoteca: € 402.370,26.
Importo capitale: € 201.185,13.
La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/12/2019 a firma di Giudice di Pace ai nn. 1758 di repertorio, iscritta il 17/06/2020 a Reggio Emilia ai nn. 10150/1739, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: € 7.000,00.
Importo capitale: € 3.540,40.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 20/10/2020 a firma di Tribunale di Verbania ai nn. 27 di repertorio, trascritta il 22/12/2020 a Reggio Emilia ai nn. 26220/17807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

vincolo di tutela ai sensi del D.L. 42/2004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da tutela e valorizzazione del patrimonio culturale.
I privati proprietari, possessori o detentori di beni appartenenti al patrimonio culturale sono tenuti a garantirne la conservazione. Le attività concernenti la conservazione, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio culturale indicate ai commi 3, 4 e 5 (DL 42/2004) sono svolte in conformità alla normativa di tutela. Fra gli obblighi indicati dal Codice per i detentori o possessori di un immobile sottoposto a tutela, vi è quello di denunciare il trasferimento di proprietà del bene (art. 59), entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione dell'atto. La denuncia di trasferimento a titolo oneroso deve essere presentata alla Soprintendenza competente per territorio, affinché il Ministero possa detenere i dati identificativi della proprietà ed esercitare, nei casi previsti, il diritto di prelazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.786,52**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 1.627,44**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 4.780,05**
Millesimi condominiali:	**18,32**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vincolo Soprintendenza - il bene è sottoposto alle disposizioni del DL 42/2024 - codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art 128, atto emesso in data 6/06/2003 ex D.L 490/99
Ulteriori avvertenze:

preventivo straordinario 2023 euro 1.627,44 deliberato nelle assemblee del 25/01/2023 e del 05/06/2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 01/10/2014), con atto stipulato il 01/10/2014 a firma di Notaio Varchetta ai nn. 103508/31030 di repertorio, trascritto il 20/10/2014 a Reggio Emilia ai nn. 17296/12495.
Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.
Rileva annotamento di cancellazione condizione sospensiva, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di REGGIO EMILIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 novembre 2015 ai NN.17720/2427 di formalità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 15/02/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/1989 fino al 25/06/1999), con atto stipulato il 21/01/1989 a firma di Notaio Nunnari ai nn. 58087 di repertorio, trascritto il 15/02/1989 a Reggio Emilia ai nn. 2274/1771.
Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di trasferimento di sede sociale (dal 19/05/1999 fino al 20/05/2005), con atto stipulato il 19/05/1999 a firma di Notaio Zanichelli ai nn. 58087 di repertorio, trascritto il 25/06/1999 a Reggio Emilia ai nn. 12187/8271.
Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di permuta (dal 02/05/2005 fino al 20/10/2014), con atto stipulato il 02/05/2005 a firma di Notaio Varchetta ai nn. 86279/21643 di repertorio, trascritto il 20/05/2005 a Reggio Emilia ai nn. 14123/7973.
Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.
Rileva annotamento di cancellazione condizione sospensiva, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di REGGIO EMILIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10 novembre 2015 ai NN.31711/5552 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 105/72** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** .
Permesso di costruire e di trasformazione rilasciato dal Comune di Novellara in data 2 agosto 2005 n. 10572, denuncia di inizio attività presentata al Comune di Novellara in data 31 luglio 2006 in atti municipali al prot. n. 10529, ulteriori permessi di costruire rilasciati dal Comune di Novellara in data 20 dicembre 2007 n. 17414, in data 24 ottobre 2008 al n. 11705, e in data 20 marzo 2009 al n. 11834, denuncia di inizio attività presentata al Comune di Novellara in data 30 ottobre 2009 in atti municipali al prot. n. 16320, autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza per i beni architettonici ed il paesaggio per le provincie di Bologna, Modena e Reggio Emilia in data 10 giugno 2004 Prot. n. 5.961, in data 16 giugno 2006 Prot. n. 9.404, in data 30 maggio 2006 Prot. n. 8.230, in data 10 gennaio 2008 Prot. n. 296, in data 16 giugno 2008 Prot. n. 9.148, in data 8 aprile 2009 Prot. n. 5.327, in data 22 dicembre 2009 Prot. n. 18.136, ed in forza di denuncia di inizio attività presentata al Comune di Novellara in data 11 marzo 2010 in atti municipali al Prot. n. 0003982 ha eseguito opere di consolidamento, restauro e risanamento conservativo dell'intero complesso. - sono state presentate al Comune di Novellara richieste del certificato di conformità edilizia/agibilità parziale in data 20 aprile 2009 in atti municipali al prot. n. 6219 (relativa al foglio 36, particella 210, sub. 45), in data 18 marzo 2010 in atti municipali al prot. n. 4383 (relativa al foglio 36, particella 210, subb. 46 e 47), in data 24 luglio 2009 in atti municipali al prot. n. 11395 (relativa al foglio 36, particella 210, subb. 48 e 49), in data 31 agosto 2011 in atti Municipali al prot n. 11836 (relativa al foglio 36 particella 210 subb.52, 53, 55, 57, 62/63, 65, 66, 67, 68, particella 209 subb. 62,, 63, 64 - 210/58 - 66, 68, 69, 70, 71, 74, particella 207 64 - 206/67 - 65, 67 - 209/72 - 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 87, in data 27 aprile 2012 in atti municipali al prot. n. 5944 (relativa al foglio 36 particella 210 subb 60, 69 e 64, particella 209 sub 65 e particella 207 subb. 83, 84 e 86), ed in data 22 ottobre 2012 in atti municipali al prot. n. 0014563 (relativa al foglio 36 particella 210 subb 54 e 59, particella 613 dal sub 5 al sub 54 estremi compresi e particella 609 dal sub 4 al sub 18 estremi compresi),

il Comune di Novellara in data 19 novembre 2011, ha rilasciato il certificato di conformità edilizia/agibilità parziale relativo alle unità immobiliari foglio 36, particella 210 subb. 46 e 47, - il Comune di Novellara in data 13 febbraio 2013, ha rilasciato il certificato di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edilizia/agibilità relativo alle unità immobiliari foglio 36, particella 210 subb. 52, 53, 55, 57, 62, 63, 65, 66, 67, e 68, particella 209 subb. 62, 63, 64, 66, 68, 69, 70 e 71, particella 207 subb. 64, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80 e 82, - relativamente al fabbricato ex Casa del Priore è stata presentata la comunicazione di fine lavori in data 4 marzo 2013, ed è stata presentata al Comune di Novellara richiesta del certificato di conformità edilizia/agibilità parziale in data 4 marzo 2013 in atti municipali al prot. n. 4146 (relativa al foglio 36, particella 613, sub. 58, 56, 57, 59, 60 e 61)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN NOVELLARA VIALE ROMA 30, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NOVELLARA Viale Roma 30, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Porzione di fabbricato costituita da alloggio al piano terzo in sottotetto mansardato, composto da vano open space (cucina, soggiorno, camera da letto, disimpegno e bagno), oltre ulteriore camera da letto e bagno ubicati ad un livello inferiore e collegati da scala interna. SI PRECISA CHE IL BENE E' INSERITO IN COMPLESSO MONUMENTALE (bene soggetto a tutela a cura del Ministero dei beni culturali) E PERTANTO SOTTOPOSTO A VINCOLI DI TUTELA ED ALLE DISPOSIZIONI DEL DL 42/2024 (codice dei beni culturali e del paesaggio)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,84 - 1,50.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 210 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

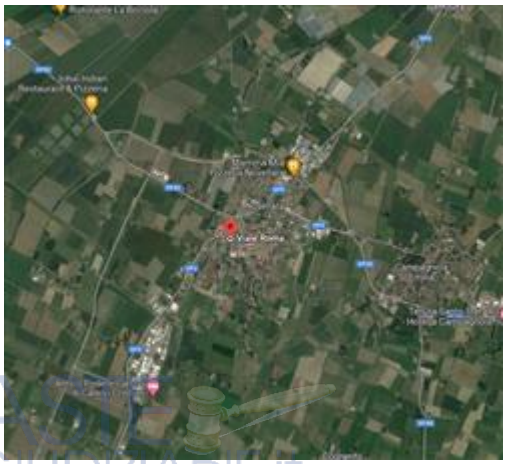
vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: Viale Roma n. 30, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord particella 230 a salto, a sud Via Roma a salto, ad Est subb 63 e 74 e ad ovest sub 70 e scala condominiale sub 59.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Reggio Emilia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SERVIZI

municipio	ottimo
farmacie	ottimo
negozi al dettaglio	ottimo
scuola elementare	ottimo
scuola per l'infanzia	ottimo
scuola media inferiore	ottimo
centro sportivo	al di sopra della media
spazi verde	buono

COLLEGAMENTI

ferrovia	eccellente
autobus	ottimo
autostrada	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In fabbricato storico soggetto ai vincoli della Soprintendenza ai monumenti, appartamento a pieno terzo in sottotetto (mansardato), composto da vano open space, camera da letto, bagno.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco colorato	nella media
portone di ingresso: blindato	nella media
plafoni: realizzati in legno a vista, sbiancato. si segnala la probabile infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura	nella media
pavimentazione interna: realizzata in parquet	al di sopra della media

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica (bagni) nella media
infissi interni: a battente, tamburate nella media
infissi esterni: a battente, vasitas, fissi realizzati in legno e vetrocamera nella media

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori conformità: non accertabile. caldaietta murale in vano dedicato
condizionamento: con diffusori in split conformità: non accertabile

CONSISTENZA:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi di piano terzo	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	**150,00**				**150,00**

PIANTA PIANO TERZO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2023

Descrizione: appartamento sviluppato su due livelli (primo e secondo) collegati internamente e serviti da ascensore. l'immobile composto da ampio e luminoso salone con soffitti a volta, cucina abitabile 25mq. due camere da letto e un bagno

Indirizzo: medesimo compendio di via Roma

Superfici principali e secondarie: 169

Superfici accessorie:

Prezzo: 249.000,00 pari a 1.473,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2023

Descrizione: In pieno centro storico attico di recente ristrutturazione, composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale, ampio bagno. Posto auto e cantina.

Indirizzo: corso Garibaldi - Novellara

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.088,71 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (27/09/2023)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.800,00

Borsino Immobiliare (27/09/2023)

Valore minimo: 918,00

Valore massimo: 1.364,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che l'efficacia dell'atto di trasferimento derivante dalla eventuale vendita, è subordinata al mancato esercizio del diritto di prelazione all'acquisto da parte dello Stato e degli altri Enti Territoriali aventi diritto, ai sensi dell'art. 60, 1° comma del citato Decreto Legislativo n. 42/2004, se ed in quanto competente. A seguito di aggiudicazione, nonchè a seguito di eventuali future vendite del bene, si dovrà provvedere a notificare l'atto al Ministero competente per il tramite della Soprintendenza per i beni architettonici ed il paesaggio per le provincie di Bologna, Modena e Reggio Emilia delegando espressamente il Notaio incaricato, a tale incombenza.
Qualora venga esercitato legittimamente il diritto di prelazione nei termini di legge all'atto, tale circostanza non produrrà globalmente alcun effetto fra le parti contraenti. Decorso il periodo previsto dall'art. 60 del Decreto Legislativo n. 42/2004 senza che nessun soggetto avente diritto abbia esercitato il diritto di prelazione all'acquisto e avendo quindi acquistata efficacia l'atto di trasferimento, le parti o anche una sola di esse, con apposito atto da stipularsi anche in forma unilaterale, faranno annotare a margine della trascrizione del presente atto tale circostanza, restando sin d'ora esonerato da responsabilità il Conservatore dei RR.II. competente.

Stima: Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1.300,00 circa.
Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	150,00	x	1.300,00	=	**195.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 195.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 195.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una stima a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, nonchè di vincolo Soprintendenza Monumenti e del diritto di prelazione sulla vendita da parte dello Stato, diritti cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Reggio Emilia, conservatoria dei registri immobiliari di Reggio Emilia, ufficio tecnico di Novellara, agenzie: locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	150,00	0,00	195.000,00	195.000,00
				195.000,00 €	**195.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
I beni sono da considerarsi non comodamente divisibili

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: **€. 195.000,00**

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: **€. 195.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - VERBANIA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 16/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a SEVESO Via San Carlo, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box doppio, avente accesso dalla via Donizzetti al civico n. 6 (accesso carraio ai piani interrati a destinazione box autorimesse e vani accessori al compendio immobiliare)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,45.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 198 sub. 89 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: via San Carlo , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord e ad est il corsello di manovra comune (mappale 198 sub.1), a sud il terrapieno e ad ovest, a muro divisorio comune, l'autorimessa al mappale 198 sub.90.

L'intero edificio sviluppa 2/4 + 2 interrati piani, 2/4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**27,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 20.700,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 20.700,00**
Data della valutazione:	**09/11/2023**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione di Lottizzazione, stipulata il 30/04/2002 a firma di Notaio Manfredi ai nn. 3982/3144 di repertorio, trascritta il 14/05/2002 a Milano II ai nn. 59509/35193, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a intero comparto immobiliare.
Trattandosi di Convenzione finalizzata alla realizzazione dell'originario programma di Lottizzazione, la stessa risulta superata dall'emanazione della Certificazione di Agibilità dei beni

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 28/05/2019 a firma di Agenzia Entrate - Riscossione ai nn. 484/13819 di repertorio, iscritta il 03/06/2019 a Milano II ai nn. 70535/13819, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.
Importo ipoteca: € 402.370,26.
Importo capitale: € 201.185,13.
La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri beni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/12/2019 a firma di Giudice di Pace ai nn. 1758 di repertorio, iscritta il 14/07/2020 a Milano II ai nn. 74132/13773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: € 7.000,00.
Importo capitale: € 3.540,40.
La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 20/10/2020 a firma di Tribunale di Verbania ai nn. 27 di repertorio, trascritta il 30/12/2020 a Milano II ai nn. 98524/153293, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Millesimi condominiali: **0,942**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si precisa che per l'unità immobiliare in oggetto dovrà concorrere alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della scala "B" con il relativo vano nonché del vano ascensore in ragione di 8,126 millesimi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/06/2014), con atto stipulato il 26/06/2014 a firma di Notaio Manfredi ai nn. 27314/18695 di repertorio, trascritto il 27/06/2014 a Milano II ai nn. 58112/40564.
Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000.
Provenienza: Quanto ai diritti di pertinenza dei signori Z. L. e Z. A. M., con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Monza il 14 settembre 1991, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 02 giugno 1992 ai NN.44936/31679 di formalità; Quanto ai diritti di pertinenza della signora Z. M., con decreto di trasferimento immobili emesso dal Giudice Delle Esecuzioni del Tribunale di Monza il 29 gennaio 1992, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 05 giugno 1992 ai NN.37446/26874 di formalità; Quanto ai diritti di pertinenza del signor A. T. L. E., per giusti e legittimi titoli ultraventennali.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/2002 fino al 28/11/2013), con atto stipulato il 30/04/2002 a firma di Notaio Manfredi ai nn. 3983/3145 di repertorio, trascritto il 15/05/2002 a Milano II ai nn. 59510/35194.
Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di fusione di società per incorporazione (dal 25/11/2013 fino al 27/06/2014), con atto stipulato il 25/11/2013 a firma di Notaio Gangitano ai nn. 9313/2399 di repertorio, trascritto il 28/11/2013 a Milano II ai nn. 107072/73784.
Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 75/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante - ristrutturazione urbanistica - demolizione di edifici esistenti e successiva formazione di palazzina di quattro piani fuori terra, più piani interrati, rilasciata il 18/07/2002 con il n. 17979 di protocollo, agibilità del 18/07/2005.
Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

Concessione Edilizia **N. 76/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione urbanistica - opere di urbanizzazione per piano di lottizzazione S. Pietro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Martire, presentata il 02/04/2002 con il n. 7616 di protocollo, rilasciata il 18/07/2002 con il n. 17979 di protocollo, agibilità del 18/07/2005 con il n. 17606 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: in pratica edilizia risulta presente una spalletta di muratura in corrispondenza dell'ingesso al box, di fatto inesistente
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica di Sanatoria + tecnico incaricato: €.3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rappresentazione porzione di muratura ij corrispondenza dell'ingresso al box
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- presentazione DOCFA di aggiornamento per migliore individuazione grafica: €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SEVESO VIA SAN CARLO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a SEVESO Via San Carlo, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box doppio, avente accesso dalla via Donizzetti al civico n. 6 (accesso carraio ai piani interrati a destinazione box autorimesse e vani accessori al compendio immobiliare)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,45.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 198 sub. 89 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: via San Carlo , piano: S1, intestato a *** DATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OSCURATO ***

Coerenze: a nord e ad est il corsello di manovra comune (mappale 198 sub.1), a sud il terrapieno e ad ovest, a muro divisorio comune, l'autorimessa al mappale 198 sub.90.

L'intero edificio sviluppa 2/4 + 2 interrati piani, 2/4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media
scuola elementare	eccellente
scuola per l'infanzia	eccellente
spazi verde	buono
centro sportivo	ottimo

COLLEGAMENTI

ferrovia	ottimo
superstrada	ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box autorimessa posto a primo livello di piano interrato

Delle Componenti Edilizie:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

portone di ingresso: basculante in ferro zincato al di sopra della media
pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale al di sopra della media
pavimentazione esterna: realizzata in cemento industriale al di sopra della media

Degli Impianti:

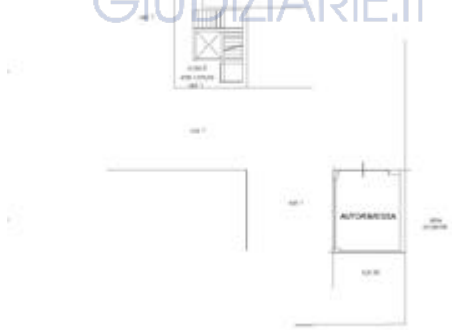
elettrico: esterno, a vista. funzionante nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	**27,00**				**27,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/09/2023

Descrizione: in posizione strategica, adiacente al passaggio a livello, al supermercato, alle scuole dell'obbligo, alla chiesa, a 5 minuti a piedi dalla stazione di Seveso, e comodo con l'accesso stradale alla SP35 (Milano-Meda) in VENDITA BOX AUTO

Indirizzo: medesimo compendio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 27

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 888,89 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore a corpo come meglio di seguito riportato.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	27,00	x	900,00	=	**24.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una stima a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Seveso, agenzie: locali

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 doppio	27,00	0,00	24.300,00	24.300,00
				24.300,00 €	**24.300,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
il bene non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.700,00**

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: **€. 20.700,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - VERBANIA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 16/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a PADERNO DUGNANO Via Giovanni Verga, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box singolo, posto a piano interrato
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 414 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 62,28 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Verga, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: altro box al sub 24, corsello comune da cui si accede, altro box al sub 22, sub. 701

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**18,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 18.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 18.000,00**
Data della valutazione:	**09/11/2023**

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.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Edilizia , stipulata il 26/02/2007 a firma di Notaio Carbone ai nn. 79846/19718 di repertorio, trascritta il 21/03/2007 a Milano II ai nn. 42723/22843-42724/22844, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a Le particelle 43 e 231 del foglio 47 , sono state cedute al Comune di Paderno Dugnano in forza della convenzione per il recupero degli immobili.
Convenzione stipulata a' sensi della L.R. 12/2005 e della L. 457/78 nei confronti del Comune di Paderno Dugnano con atti in data 26 febbraio 2007 n. 79846/19718 e della successiva integrazione in data 4 giugno 2009 n. 83845/22628 aventi ad oggetto il recupero edilizio della "Ex Cascina Donzelli". Parte venditrice dichiara di assumersi tutti gli obblighi e vincoli portati da detti atti, sollevando parte acquirente da ogni onere in merito.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 28/05/2019 a firma di Agenzia Entrate - Riscossione ai nn. 484/13819 di repertorio, iscritta il 03/06/2019 a Milano II ai nn. 70535/13819, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.
Importo ipoteca: € 402.370,26.
Importo capitale: € 201.185,13.
La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri beni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/12/2019 a firma di Giudice di Pace ai nn. 1758 di repertorio, iscritta il 14/07/2020 a Milano II ai nn. 74132/13773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: € 7.000,00.
Importo capitale: € 3.540,40.
La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 20/10/2020 a firma di Tribunale di Verbania ai nn. 27 di repertorio, trascritta il 30/12/2020 a Milano II ai nn. 98524/153293, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Millesimi condominiali: **0,942**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: proprietaria dell'unità immobiliare qui compravenduta dovrà concorrere alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della scala "B" con il relativo vano nonchè del vano ascensore in ragione di millesimi 8,126 (otto virgola centoventisei).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 17/07/2013), con atto stipulato il 17/07/2013 a firma di Notaio Carbone ai nn. 89555/26080 di repertorio, trascritto il 26/07/2013 a Milano II ai nn. 71898/49298.
Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1000/1000, in forza di cessione beni e diritti (dal 07/10/2004 fino al 21/03/2007), con atto stipulato il 07/10/2004 a firma di Notaio Cecala.
Il titolo è riferito solamente a Quanto ai diritti pari ad 114/120 di proprietà relativamente agli immobili distinti in Catasto al foglio 47 particelle 43 subalterno 3, 43 subalterno 6 e 45, di pertinenza della società D.C. S.R.L., con atto di compravendita rogato dal Notaio Cecala Luigi il 07 ottobre 2004, Repertorio 18758/4807, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 08 ottobre 2004 ai NN.143911/75812 di formalità dai signori D.L.V., D.A., D.M., L.A., D.L., D.C., D.C., D.F., D.G., A.M.G., D.M., D.A. e D.C. Quanto ai diritti pari a 108/120 di proprietà relativamente all'immobile distinto in Catasto al foglio 47 particella 43 subalterno 5, di pertinenza della società D.C S.R.L., con atto di compravendita rogato dal Notaio Cecala Luigi il 07 ottobre 2004, Repertorio 18758/4807, trascritto presso l''Agenzia delle Entrate di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 08 ottobre 2004 ai NN.143910/75811 di formalità dai signori D.L.V., D.A., D.M., L.A., D.L., D.C., D.C., D.F.C., D.G., A.M.G., D.M., D.A. e D.C..

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/02/2007 fino al 26/07/2013), con atto stipulato il 26/02/2007 a firma di Notaio Carbone ai nn. 79849/19721 di repertorio, trascritto il 21/03/2007 a Milano II ai nn. 42689/22820.
Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA **N. 214/07** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 26/06/2007 con il n. 36543 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.
Sostituita da PdC 40/08

DIA **N. 310/DO/07** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero sottotetti, presentata il 25/09/2007 con il n. 52920 di protocollo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

Permesso di Costruire **N. 40/08** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di ristrutturazione edilizia, rilasciata il 14/07/2008 con il n. 41291 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

DIA in variante al PdC 40/08 **N. 286/08** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 17/09/2008 con il n. 51875 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

DIA in variante al PdC 40/08 **N. 156/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 08/06/2009 con il n. 33100 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

DIA in variante al PdC 40/08 **N. 215/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero sottotetti, presentata il 29/06/2010 con il n. 33100 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

DIA in variante **N. 35/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 07/03/2011.
Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

DIA in variante **N. 85/2012** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 07/03/2011.
Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

Agibilità **N. A/92/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 20/11/2012 con il n. 64876 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI IN PADERNO DUGNANO VIA GIOVANNI VERGA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PADERNO DUGNANO Via Giovanni Verga, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box singolo, posto a piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 414 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 62,28 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Verga, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: altro box al sub 24, corsello comune da cui si accede, altro box al sub 22, sub. 701

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

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 Monza, Milano), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
spazi verde	nella media

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

supermercato — al di sopra della media
negozi al dettaglio — al di sotto della media

COLLEGAMENTI

ferrovia — al di sopra della media
superstrada — ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

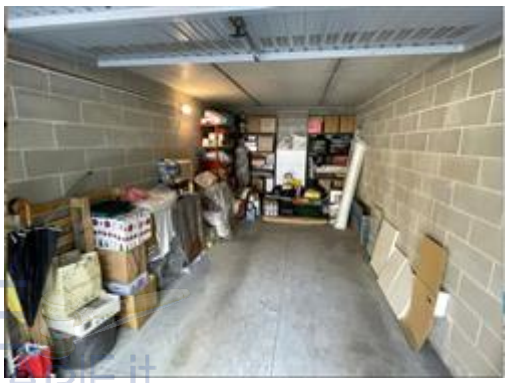
Box autorimessa posto a primo livello di piano interrato

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante in ferro zincato — al di sopra della media
pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale — al di sopra della media
pavimentazione esterna: realizzata in cemento industriale — al di sopra della media

Degli Impianti:

elettrico: esterno, a vista. funzionante — nella media



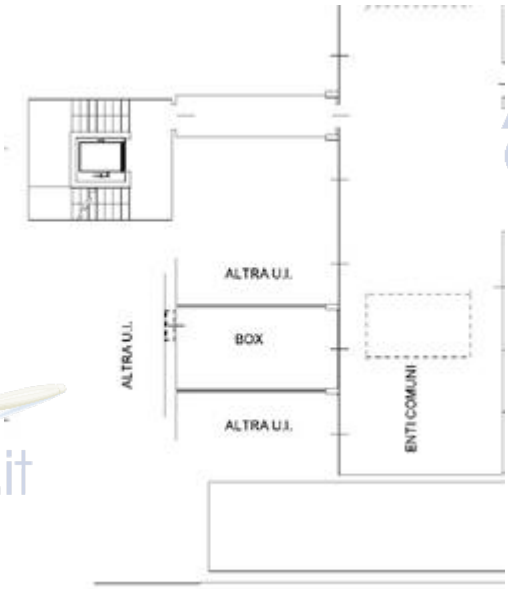
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	**18,00**				**18,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/11/2023

Descrizione: larghezza ingresso box mt. 2,20 - lunghezza box mt. 4,70 - larghezza interna box mt. 2,40. il box e situato al piano seminterrato di una palazzina con accesso carraio

Indirizzo: via Grandi

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/11/2023

Descrizione: Box Singolo posto al piano seminterrato

Indirizzo: via 2 Giugno

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.900,00 pari a 778,57 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore a corpo come meglio di seguito riportato.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	18,00	x	1.000,00	=	**18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una stima a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Paderno Dugnano, agenzie: locali

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	18,00	0,00	18.000,00	18.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	18.000,00 €	**18.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
il bene non è divisibile

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: **€. 18.000,00**

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: **€. 18.000,00**

data 09/11/2023

il tecnico incaricato
Annalisa Cairo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009