



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

130/2018

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Giovanetti

CURATORE:

Dott. Marco Marcandalli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

VINCENZO DE SENA

CF: DSNVCN48P05F924Y

con studio in USMATE VELATE (MB) Via Stazione 32

telefono: 039672356

fax: 0398942011

email: v.desena@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 130/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

Il terreno sviluppa una superficie di mq.2630 circa

Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato

Identificazione catastale:

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.630,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 157.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 118.350,00
Data della valutazione:	02/04/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: 10000000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VILLANTERIO VIA NOVARIA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

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

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

Il terreno sviluppa una superficie di mq.2630 circa

Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato

Identificazione catastale:

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

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno residenziale	2.630,00	x	100 %	=	2.630,00
Totale:	2.630,00				2.630,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri di valutazione

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

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: **€ 157.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 39.450,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 118.350,00**

data 02/04/2020

il tecnico incaricato
VINCENZO DE SENA