



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

364/2019

DEBITORE:

GIUDICE:

DR. LUCA GIANI

CURATORE:

DR. VINCENZO CASSANETI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GEOM. LUCA MUTTI

CF:MTTLCU66H10F205U

con studio in MILANO (MI) VIA C. DE ANGELI, 3

telefono: 0258302717

email: lmutti@studiomutti.com

PEC: luca.mutti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 364/2019

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

A appartamento a PEDIVIGLIANO Corso Vittorio Emanuele III 18, della superficie commerciale di **192,90** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà ()
- 1/3 di piena proprietà ()

Trattasi di una abitazione sviluppata su due piani (1° e 2) con ingresso indipendente al p.t. da Corso Vittorio Emanuele III n. 18. Completa l'unità immobiliare un locale sottotetto al 3° piano utilizzato come soffitta.

L'edificio presenta muratura in mattoni pieni con travi in spessore e solai a nervature parallele. Tetto a falde con manto di copertura in tegole. La facciata esterna lato strada è intonacata al civile e tinteggiata.

Internamente l'appartamento presenta pavimenti in piastrelle di ceramica di vario tipo, muri intonacati al civile e tinteggiati, finestre, porte finestre in legno e vetro singolo con persiane a battente in legno. Porte interne in legno.

Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile, impianto idrosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata e rubinetteria di tipo civile completa di accessori. Impianto di riscaldamento non presente.

Scala interna in muratura con corrimano in legno.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 3,20 pt - 3.00 p1° - 3.30 p2° - da 1.05/3.40 p3°. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 36 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 8,5 vani, rendita 377,53 Euro, indirizzo catastale: Corso Vittorio Emanuele III n. 18, piano: T-1-2-3, intestato a
Coerenze: piano terra: altra u.i.u. su due lati, Corso Vittorio Emanuele, altra u.i.u piano primo: affaccio su altra proprietà, altra u.i.u, affaccio su Corso Vittorio Emanuele, altra u.i.u. piano secondo: affaccio su copertura piano primo, altra u.i.u, affaccio su Corso Vittorio Emanuele, altra u.i.u. piano 3° sottotetto: affaccio su altra proprietà su due lati, affaccio su Corso Vittorio Emanuele, altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	192,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.225,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 43.225,00

trova:

Data della valutazione:

15/10/2019

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento catastale e comunale : €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PEDIVIGLIANO CORSO VITTORIO EMANUELE III 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PEDIVIGLIANO Corso Vittorio Emanuele III 18, della superficie commerciale di **192,90** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (

- 1/3 di piena proprietà (

Trattasi di una abitazione sviluppata su due piani (1° e 2) con ingresso indipendente al p.t. da Corso Vittorio Emanuele III n. 18. Completa l'unità immobiliare un locale sottotetto al 3° piano utilizzato come soffitta.

L'edificio presenta muratura in mattoni pieni con travi in spessore e solai a nervature parallele. Tetto a falde con manto di copertura in tegole. La facciata esterna lato strada è intonacata al civile e tinteggiata.

Internamente l'appartamento presenta pavimenti in piastrelle di ceramica di vario tipo, muri intonacati al civile e tinteggiati, finestre, porte finestre in legno e vetro singolo con persiane a battente in legno. Porte interne in legno.

Impianto elettrico incassato con interruttori di tipo civile, impianto idrosanitario con apparecchi in vetrochina smaltata e rubinetteria di tipo civile completa di accessori. Impianto di riscaldamento non presente.

Scala interna in muratura con corrimano in legno.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 3,20 pt - 3.00 p1° - 3.30 p2° - da 1.05/3.40 p3°. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 36 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 8,5 vani, rendita 377,53 Euro, indirizzo catastale: Corso Vittorio Emanuele III n. 18, piano: T-1-2-3, intestato a P

Coerenze: piano terra: altra u.i.u. su due lati, Corso Vittorio Emanuele, altra u.i.u. piano primo: affaccio su altra proprietà, altra u.i.u. affaccio su Corso Vittorio Emanuele, altra u.i.u. piano secondo: affaccio su copertura piano primo, altra u.i.u. affaccio su Corso Vittorio Emanuele, altra u.i.u. piano 3° sottotetto: affaccio su altra proprietà su due lati, affaccio su Corso Vittorio Emanuele, altra proprietà

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

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

ingresso e ripostiglio p.t.	11,00	x	100 %	=	11,00
appartamento p.1°	92,00	x	100 %	=	92,00
appartamento p.2°	74,00	x	100 %	=	74,00
sottotetto p.3°	53,00	x	30 %	=	15,90
Totale:	230,00				192,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 192,90 x 250,00 = **48.225,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 48.225,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.225,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pedivigliano , conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza , ufficio tecnico di Pedivigliano

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	192,90	0,00	48.225,00	48.225,00
				48.225,00 €	48.225,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.225,00
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:	€ 43.225,00

data 15/10/2019

il tecnico incaricato
GEOM. LUCA MUTTI