



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

551/2014

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottoressa Luisa Vasile

CURATORE:

Avvocato Maria Teresa Bochicchio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/03/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROSA SILIBELLO

CF:SLBR5059C64F205B

con studio in MILANO (MI) V. DELLA PALAZZETTA 2

telefono: 0226681069

email: arch.silibello@tiscali.it

PEC: silibello.5156@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 551/2014

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a VAPRIO D'ADDA via Santi Pietro e Paolo 162, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in esame è situato nella zona sud di Vaprio d'Adda, che fa parte della Città Metropolitana di Milano. Si trova in un complesso condominiale edificato tra il 2007 e il 2009, in via Santi Pietro e Paolo, costituito da due edifici in linea di 3 piani fuori terra con tre ingressi pedonali dai civici 172, 174 e 182, oltre a piano interrato con accesso dal civico 162. Superato un cancello carrabile ad apertura automatica, si accede con rampa carrabile direttamente al piano interrato dove sono ubicati i box, le cantine e locali comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 465 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: via Santi Pietro e Paolo 162, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 25/01/2018 - variazione di toponomastica per inserimento numero civico; 23/09/2016 - variazione toponomastica aggiornamento ANSC; 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; 15/03/2011 - variazione toponomastica richiesta dal Comune
Coerenze: da nord, in senso orario - corsello comune coperto sub 1, proprietà di terzi sub 17, proprietà di terzi sub 5, proprietà di terzi sub 19. Salvo errori e come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.000,00
Data della valutazione:	01/03/2018

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:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/09/2007 a firma di Notaio Delfini Lavinia ai nn. 15050/3829 di repertorio, iscritta il 26/09/2007 a Milano 2 ai nn. 144533/38247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 3.700.000,00.

Importo capitale: 1.850.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Ai terreni identificati in Catasto Terreni Foglio 8, Particelle 320 e 381 su cui sono stati edificati i due immobili.

Annotazione a iscrizione del 08/10/2009, registro generale 132891, registro particolare 22538

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 19/06/2014 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 571/14 di repertorio, trascritta il 29/01/2018 a Milano 2 ai nn. 10890/7010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

annotazione a iscrizione, stipulata il 28/09/2009 a firma di notaio Delfini Lavinia ai nn. 18339/5705 di repertorio, trascritta il 08/10/2009 a Milano 2 ai nn. 132891/22538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

La formalità è riferita solamente a tutte le unità immobiliari costruite dalla società Art&Dil sulla particella 465 nata dalla fusione delle particelle 320 e 381.

Oggetto del fallimento solo l'unità negoziale n. 17 - Immobile sito in Vaprio d'Adda, foglio 8, particella 465, sub. 18

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 50,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 368,00
Millesimi condominiali:	4,665

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/09/2007), con atto stipulato il 18/09/2007 a firma di notaio Delfini Lavinia ai nn. 15049/3828 di repertorio, registrato il 21/09/2007 a Bergamo 1 ai nn. 14799 serie 1T, trascritto il 26/09/2007 a Milano 2 ai nn. 144531/76226, in forza di Atto di compravendita.

L'atto di compravendita si riferisce all'acquisto dei terreni edificabili siti in Vaprio d'Adda al foglio 8, particelle 320 e 381. Successivamente alla costruzione, il 15/05/2009, le due particelle sono state sopresse originando l'odierna particella 465.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 01/11/1963 fino al 09/03/1998), con atto stipulato il 01/11/1963 a firma di Notaio La Gamba ai nn. 6026 di repertorio, registrato il 08/11/1963 a Milano ai nn. 10074, in forza di Compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 - particella 381.

In data 18/07/2007 è stato presentato frazionamento dell'originale particella 235 foglio 8, che ha originato la particella 381.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/116 in comunione dei beni, in forza di Scrittura privata (dal 12/10/1990 fino al 20/09/2004), con atto stipulato il 12/10/1990 a firma di notaio Benincori ai nn. 5353 di repertorio, registrato il 29/10/1990 a Milano ai nn. 24112, in forza di Scrittura privata.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 - particella 320.

La particella 320 del foglio 8 è stata costituita in data 18/07/2007 dal frazionamento dell'originale particella 57

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 29/116, in forza di Scrittura privata (dal 12/10/1990 fino al 20/09/2004), con atto stipulato il 12/10/1990 a firma di notaio Benincori ai nn. 5353 di repertorio, registrato il 29/10/1990 a Milano ai nn. 24112, in forza di Scrittura privata.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 - particella 320.

La particella 320 del foglio 8 è stata costituita in data 18/07/2007 dal frazionamento dell'originale particella 57

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 25/116, in forza di Scrittura privata (dal 12/10/1990 fino al 20/09/2004), con atto stipulato il 12/10/1990 a firma di notaio Benincori ai nn. 5353 di repertorio, registrato il 29/10/1990 a Milano ai nn. 24112, in forza di Scrittura privata.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 - particella 320.

La particella 320 del foglio 8 è stata costituita in data 18/07/2007 dal frazionamento dell'originale particella 57

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 25/116, in forza di Scrittura privata (dal 12/10/1990 fino al 20/09/2004), con atto stipulato il 12/10/1990 a firma di notaio Benincori ai nn. 5353 di repertorio, registrato il 29/10/1990 a Milano ai nn. 24112, in forza di Scrittura privata.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 - particella 320.

La particella 320 del foglio 8 è stata costituita in data 18/07/2007 dal frazionamento dell'originale particella 57

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 29/116, in forza di Scrittura privata (dal 12/10/1990 fino al 20/09/2004), con atto stipulato il 12/10/1990 a firma di notaio Benincori ai nn. 5353 di repertorio, registrato il 29/10/1990 a Milano ai nn. 24112, in forza di Scrittura privata.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 - particella 320.

La particella 320 del foglio 8 è stata costituita in data 18/07/2007 dal frazionamento dell'originale particella 57

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/116 in comunione dei beni, in forza di Scrittura privata (dal 12/10/1990 fino al 20/09/2004), con atto stipulato il 12/10/1990 a firma di notaio Benincori ai nn. 5353 di repertorio, registrato il 29/10/1990 a Milano ai nn. 24112, in forza di Scrittura privata.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 - particella 320.

La particella 320 del foglio 8 è stata costituita in data 18/07/2007 dal frazionamento dell'originale particella 57

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione (dal 09/03/1998 fino al

23/07/2007), registrato il 08/09/1998 a Milano ai nn. 8871, in forza di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 - particella 381.

La particella 381 del foglio 8 è stata costituita in data 18/07/2007 dal frazionamento dell'originale particella 235

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 25/348, in forza di Successione (dal 20/09/2004 fino al 26/07/2007), registrato il 28/06/2005 a Gorgonzola ai nn. 24174, in forza di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 - particella 320.

La particella 320 del foglio 8 è stata costituita in data 18/07/2007 dal frazionamento dell'originale particella 57

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/348, in forza di Successione (dal 20/09/2004 fino al 26/07/2007), registrato il 28/06/2005 a Gorgonzola ai nn. 24174, in forza di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 - particella 320.

La particella 320 del foglio 8 è stata costituita in data 18/07/2007 dal frazionamento dell'originale particella 57

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 25/348, in forza di Successione (dal 20/09/2004 fino al 26/07/2007), registrato il 28/06/2005 a Gorgonzola ai nn. 24174, in forza di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 - particella 320.

La particella 320 del foglio 8 è stata costituita in data 18/07/2007 dal frazionamento dell'originale particella 57

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 87/348, in forza di Successione (dal 20/09/2004 fino al 26/07/2007), registrato il 28/06/2005 a Gorgonzola ai nn. 24174, in forza di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 - particella 320.

La particella 320 del foglio 8 è stata costituita in data 18/07/2007 dal frazionamento dell'originale particella 57

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 24/348 in comunione di beni, in forza di Successione (dal 20/09/2004 fino al 26/07/2007), registrato il 28/06/2005 a Gorgonzola ai nn. 24174, in forza di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 - particella 320.

La particella 320 del foglio 8 è stata costituita in data 18/07/2007 dal frazionamento dell'originale particella 57

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 24/348 in comunione di beni, in forza di Successione (dal 20/09/2004 fino al 26/07/2007), registrato il 28/06/2005 a Gorgonzola ai nn. 24174, in forza di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 - particella 320.

La particella 320 del foglio 8 è stata costituita in data 18/07/2007 dal frazionamento dell'originale particella 57

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 87/348, in forza di Successione (dal 20/09/2004 fino al 26/07/2007), registrato il 28/06/2005 a Gorgonzola ai nn. 24174, in forza di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 - particella 320.

La particella 320 del foglio 8 è stata costituita in data 18/07/2007 dal frazionamento dell'originale particella 57

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/07/2007 fino al 18/09/2007), con atto stipulato il 23/07/2007 a firma di notaio Delfini Lavinia ai nn. 14911 di repertorio, registrato il 30/07/2007 a Bergamo ai nn. 12698 serie 1T, trascritto il 07/08/2007 a Milano 2 ai nn. 131295/69432, in forza di Compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 - particella 381

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi (dal 26/07/2007 fino al 18/09/2007), con atto stipulato il 08/08/2007 a firma di notaio Mattarella Giovanni Battista ai nn. 68370 di repertorio, registrato il 01/08/2007 a Gorgonzola ai nn. 3897 serie 1T, trascritto il 03/08/2007 a Milano 2 ai nn. 128136/67611, in forza di Atto tra vivi.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 - particella 320

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività N. **97/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di due edifici residenziali - Lotto L4/A - P.I.I. 10 C2 - Vaprio sud (n° 14 unità immobiliari e n° 18 box), presentata il 21/08/2007 con il n. 12147 di protocollo, rilasciata il 26/09/2007, agibilità del 23/11/2012 con il n. 2114 di protocollo.

Pratica successivamente volturata alla Società Art&Dil S.r.l.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Giunta Comunale n° 28 del 29/07/2011, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali di recente formazione - B3 - P.L. conclusi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare è stata denunciata al NCEU in data 25/06/2009. Il Comune di Vaprio d'Adda ha assegnato i numeri civici alle costruzioni in data 10/12/2009 con delibera n° 142 della Giunta Comunale.

La scrivente ha provveduto in data 25/01/2018 ad aggiornare la toponomastica con inserimento del numero civico.

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 VAPRIO D'ADDA VIA SANTI PIETRO E PAOLO 162

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a VAPRIO D'ADDA via Santi Pietro e Paolo 162, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in esame è situato nella zona sud di Vaprio d'Adda, che fa parte della Città Metropolitana di Milano. Si trova in un complesso condominiale edificato tra il 2007 e il 2009, in via Santi Pietro e Paolo, costituito da due edifici in linea di 3 piani fuori terra con tre ingressi pedonali dai civici 172, 174 e 182, oltre a piano interrato con accesso dal civico 162. Superato un cancello carrabile ad apertura automatica, si accede con rampa carrabile direttamente al piano interrato dove sono ubicati i box, le cantine e locali comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 465 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: via Santi Pietro e Paolo 162, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 25/01/2018 - variazione di toponomastica per inserimento numero civico; 23/09/2016 - variazione toponomastica aggiornamento ANSC; 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; 15/03/2011 - variazione toponomastica richiesta dal Comune
Coerenze: da nord, in senso orario - corsello comune coperto sub 1, proprietà di terzi sub 17, proprietà di terzi sub 5, proprietà di terzi sub 19. Salvo errori e come meglio di fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Monza, Trezzo d'Adda, Treviglio, Canonica d'Adda, Bergamo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: numerose architetture storiche civili, religiose ed industriali. Percorsi naturalistici lungo Alzaia Naviglio Martesana e fiume Adda.

COLLEGAMENTI

metropolitana distante stazione Gessate - 7,5 Km al di sotto della media 

autobus distante fermata Z311NET - 650 m al di sotto della media 

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: ottimo 

servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ai piedi della rampa i box si trovano tutti sul lato sinistro e il bene in esame è il terzo. Il corsello offre un comodo spazio di manovra. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 13 mq e presenta un'apertura con basculante in alluminio preverniciato di dimensioni 2,30x2,20 m. L'altezza interna è di 2,50 m. Le strutture portanti sono in cemento armato, le pareti perimetrali sono in mattoni di cemento grigio faccia a vista, il pavimento e il soffitto sono in cemento liscio. Esiste l'impianto elettrico con un punto luce, interruttore e presa, che si diramano dall'impianto delle parti comuni. Non è mai stato collegato e bisognerà provvedere al collegamento con la posa di un contascatti per la verifica puntuale dei consumi. L'impianto elettrico è a norma, e la certificazione è depositata in Comune.

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
box	13,00	x	100 %	=	13,00

Totale:	13,00	13,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. - Agenzia del Territorio - 1 semestre 2017

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

Note: Per box in stato conservativo "Normale"

Agenzie immobiliari in Vaprio d'Adda (29/01/2018)

Domanda: Prezzo per box liberi nella zona sud di Vaprio, in immobili di recente costruzione (inferiori a 10 anni)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Per box in stato conservativo "Normale"

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la consistenza del bene in esame, l'ubicazione e il buono stato di conservazione, si ritiene congruo assegnare il seguente valore commerciale e quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€1.000,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 1.000,00 = **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo "sintetico comparativo" il cui parametro di valutazione è il prezzo di mercato in zona per immobili simili per età e stato manutentivo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano e Bergamo, ufficio tecnico di Vaprio d'Adda, agenzie: della zona, web, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio

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	13,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				13.000,00 €	13.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 650,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 350,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 12.000,00**

data 01/03/2018

il tecnico incaricato
ROSA SILIBELLO